

Inmobiliario

Informe Sectorial

1S 2026

Aumentar la oferta, el gran desafío del mercado inmobiliario español

La escasez de vivienda nueva sigue tensionando el mercado residencial en España

Falta vivienda nueva donde más se necesita: un déficit creciente y geográficamente muy concentrado

¿Qué nos dice la creciente dispersión de los precios sobre el mercado de la vivienda?

¿Qué nos dicen los datos de alta frecuencia sobre los alquileres en España?



CaixaBank Research

José Ramón Díez Director de Economías y Mercados Internacionales

Sandra Jódar Directora de Planificación Estratégica

Colaboran en este número: Pedro Álvarez, David César Heymann y Eduard Alcobé

Fecha de cierre de esta edición: 13 de marzo de 2026

Sumario

1S 2026



02 LA ESCASEZ DE VIVIENDA NUEVA SIGUE TENSIONANDO EL MERCADO RESIDENCIAL EN ESPAÑA

Pese al aumento de los visados, la construcción de nuevas viviendas sigue siendo insuficiente para cubrir la creación de nuevos hogares.



10 FALTA VIVIENDA NUEVA DONDE MÁS SE NECESITA: UN DÉFICIT CRECIENTE Y GEOGRÁFICAMENTE MUY CONCENTRADO

España ha acumulado un déficit de vivienda, que ya supera las 730.000 unidades, como consecuencia de una intensa creación de hogares y de una respuesta insuficiente en la construcción de obra nueva.



19 ¿QUÉ NOS DICE LA CRECIENTE DISPERSIÓN DE LOS PRECIOS SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA?

En el ciclo expansivo actual del mercado inmobiliario español, se observa un fuerte incremento de la dispersión de los precios de la vivienda a lo largo de la geografía española, a diferencia del *boom* inmobiliario anterior a 2008.



26 ¿QUÉ NOS DICEN LOS DATOS DE ALTA FRECUENCIA SOBRE LOS ALQUILERES EN ESPAÑA?

Este artículo analiza la dinámica reciente del mercado del alquiler en España a partir de datos internos de CaixaBank sobre recibos domiciliados en concepto de alquiler de vivienda.

«Las ciudades tienen la capacidad de proveer algo para todos, solo porque, y solo cuando, son creadas por todos.»

— JANE JACOBS (URBANISTA)

Nuevas previsiones para el mercado residencial 2026-2027: la demanda se estabiliza, continúan las presiones en los precios

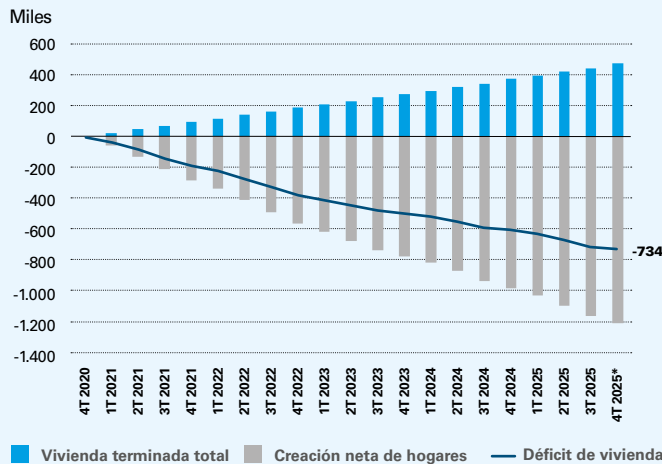
	2014-2019	2022	2023	2024	2025	2026	2027
 Compraventa de vivienda (Miles)	428	650	584	640	714	695 <i>720</i>	670 <i>684</i>
 Visados de obra nueva (Miles)	73	109	109	128	139	150 <i>150</i>	165 <i>160</i>
 Valor tasado (MIVAU) (Variación anual (%))	1,6	5,0	3,9	5,8	11,2	10,0 <i>6,3</i>	5,0 <i>4,6</i>
 Precio de transacción (INE) (Variación anual (%))	4,4	7,4	4,0	8,4	12,7	10,1 <i>6,3</i>	5,5 <i>4,6</i>

Nota: Las previsiones anteriores de septiembre de 2025 aparecen en azul y cursiva.



El déficit de vivienda sigue creciendo con marcadas diferencias territoriales

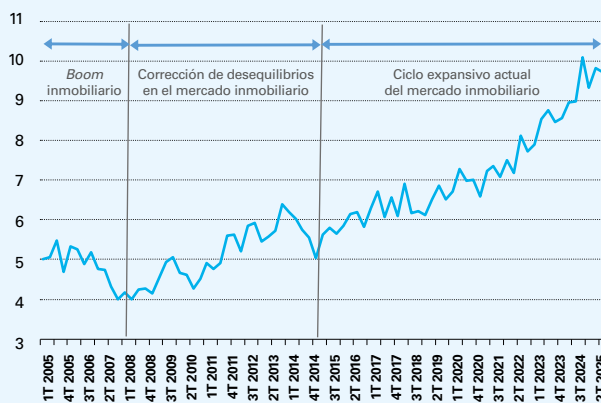
Déficit de vivienda acumulada desde el 4T 2020



Factores que limitan el inicio de nuevas viviendas:

Aumenta la dispersión de los precios de la vivienda

Ratio entre precio máximo y mínimo en municipios de más de 25.000 habitantes

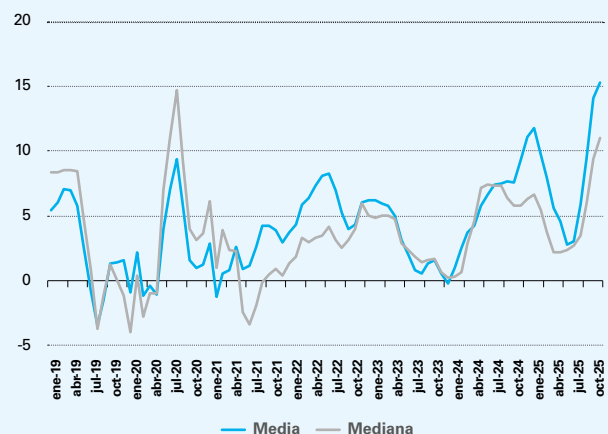


Presentamos nuestro indicador de precios de alquiler

Nuevo indicador de precio del alquiler de CaixaBank Research

Precio en los nuevos alquileres

Variación interanual (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, del MIVAU, del MITMA y de datos internos, disponibles en www.realtimeeconomics.caixabankresearch.com.

Resumen ejecutivo

Un mercado inmobiliario tensionado en un entorno de mayor incertidumbre

El mercado de la vivienda en España está inmerso en una fase de creciente tensión, resultado de la combinación de una demanda fuerte, una oferta insuficiente y poco elástica y una elevada heterogeneidad territorial. En este informe abordamos, desde perspectivas complementarias, las dinámicas recientes del sector inmobiliario y ponemos de relieve los principales retos a los que se enfrenta: el deterioro de la accesibilidad, la escasez de vivienda disponible y los marcados desequilibrios territoriales.

La actividad residencial alcanzó un volumen elevado en 2025 y superó las 714.000 transacciones, el mayor registro desde 2007. La demanda se mantuvo muy dinámica, impulsada por el crecimiento poblacional, la mejora del poder adquisitivo, la solidez del mercado laboral y unas condiciones financieras favorables. Sin embargo, en la segunda parte del año, comenzaron a percibirse señales de moderación, tanto por el elevado nivel de precios como por la escasez de vivienda disponible, especialmente en obra nueva.

Por el lado de la oferta persisten cuellos de botella. A pesar del avance de los visados de obra nueva, la producción efectiva sigue siendo insuficiente para absorber la intensa creación de hogares. **España acumula un déficit superior a 730.000 viviendas** desde 2021, con una elevada concentración geográfica –cerca de la mitad se aglutina en cinco provincias: Madrid, Barcelona, Valencia, Alicante y Murcia–. La escasa alineación entre la evolución de los visados y las necesidades reales de vivienda agrava el desequilibrio: en las zonas donde el déficit es mayor, es donde la respuesta de la oferta está siendo más limitada.

De forma paralela, y en contraste con el patrón observado durante el *boom* anterior a 2008, el ciclo actual presenta **una elevada dispersión territorial de los precios**. Los mayores incrementos se concentran en grandes ciudades, áreas metropolitanas y municipios turís-

ticos, donde la demanda muestra mayor dinamismo y la oferta se mantiene especialmente rígida. Madrid y Barcelona lideran el crecimiento acumulado desde 2015, mientras que, en las provincias turísticas, las diferencias de precios respecto al resto del país se amplían notablemente. Esta evolución pone de manifiesto que los precios aumentan más donde la demanda es más fuerte y la oferta resulta insuficiente. La formación de precios responde a una lógica de difusión espacial: empieza en los mercados principales y, posteriormente, se va trasladando a la periferia. A la vista de los distintos ritmos de crecimiento de los precios entre los núcleos urbanos y sus periferias, el proceso de difusión aún tiene recorrido.

Gracias al **indicador de alquiler de CaixaBank Research**, observamos que mientras que el precio del alquiler presenta crecimientos moderados en los contratos renovados, por lo general alineados con la inflación y condicionados por los límites regulatorios, los nuevos contratos registran aumentos de dos dígitos, especialmente en 2025. La tasa de esfuerzo se mantiene estable en torno al 30% en la mediana, aunque con diferencias significativas por edad, territorio y tipo de contrato, y es especialmente elevada para jóvenes, hogares urbanos y nuevos inquilinos.

El repunte de la incertidumbre geopolítica por la guerra en Irán podría afectar al sector a través de un encarecimiento de los costes –en particular, de los materiales intensivos en energía– y de un eventual endurecimiento de las condiciones financieras si aumentan las primas de riesgo o si el BCE se ve obligado a subir los tipos de interés. Además, un deterioro de la confianza de hogares y empresas podría ralentizar la inversión y moderar la demanda residencial. Sin embargo, la insuficiencia estructural de oferta, sobre todo en las zonas más dinámicas, será el factor que determine la evolución del mercado y la presión sobre los precios en los próximos años.



Situación y perspectivas

La escasez de vivienda nueva sigue tensionando el mercado residencial en España

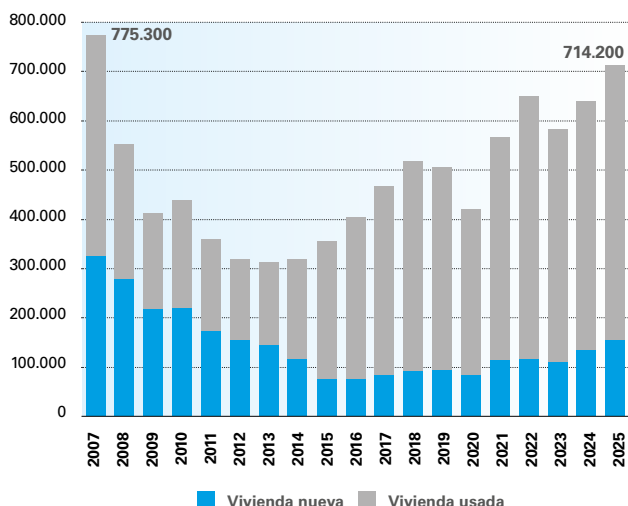
El mercado residencial español cerró 2025 con una actividad excepcionalmente elevada, superando las 714.000 transacciones, el mayor registro desde 2007. La fortaleza de la demanda –impulsada por el crecimiento poblacional, la mejora del poder adquisitivo y unas condiciones financieras favorables– sostuvo una elevada actividad, sobre todo en el primer semestre. Sin embargo, por el lado de la oferta, persisten importantes limitaciones: pese al aumento de los visados, la construcción de nuevas viviendas sigue siendo insuficiente para cubrir la creación de nuevos hogares. Este desequilibrio entre oferta y demanda ejerce una fuerte presión al alza sobre los precios, que se aceleran de forma generalizada, particularmente en las zonas más dinámicas y turísticas. De cara a 2026-2027, se prevé una estabilización de las transacciones en niveles elevados y una mejora gradual de la oferta, aunque seguirá siendo insuficiente, de forma que los precios seguirán subiendo, aunque a un ritmo menos intenso.

Un mercado muy dinámico donde aparecen las primeras señales de estabilización

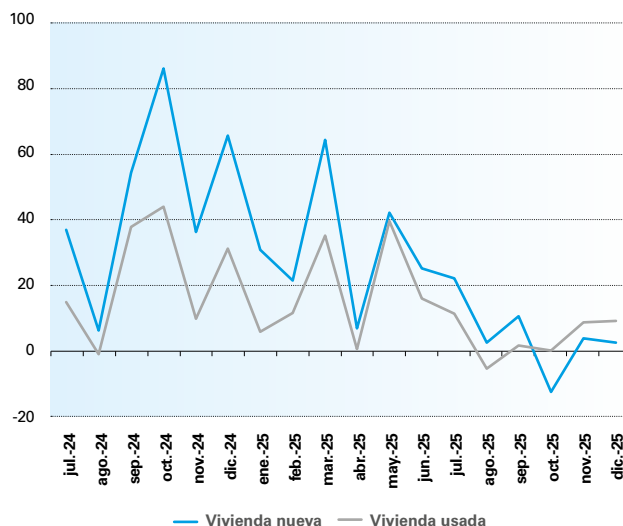
La demanda de vivienda en España mantuvo una fortaleza notable a lo largo del año pasado y alcanzó cifras que no se observaban desde antes de la crisis financiera. En 2025, se registraron 714.200 compraventas de viviendas, lo que supone un crecimiento del 11,5%, que se suma al incremento del 9,7% registrado en 2024. Este notable dinamismo vino respaldado por la confluencia de varios factores: unos tipos de interés estables en niveles bajos, el continuo aumento de la población (con unos 500.000 habitantes adicionales al año desde 2021) y la recuperación de la renta real disponible de los hogares al compás de una intensa creación de empleo. Este cóctel de factores situó la actividad en 2025 en máximos desde 2007, reflejando una demanda especialmente dinámica durante el primer semestre, con unas tasas de crecimiento interanual que superaron los dos dígitos.

Las compraventas se disparan en 2025, pero comienzan a dar señales de estabilización

Número de transacciones



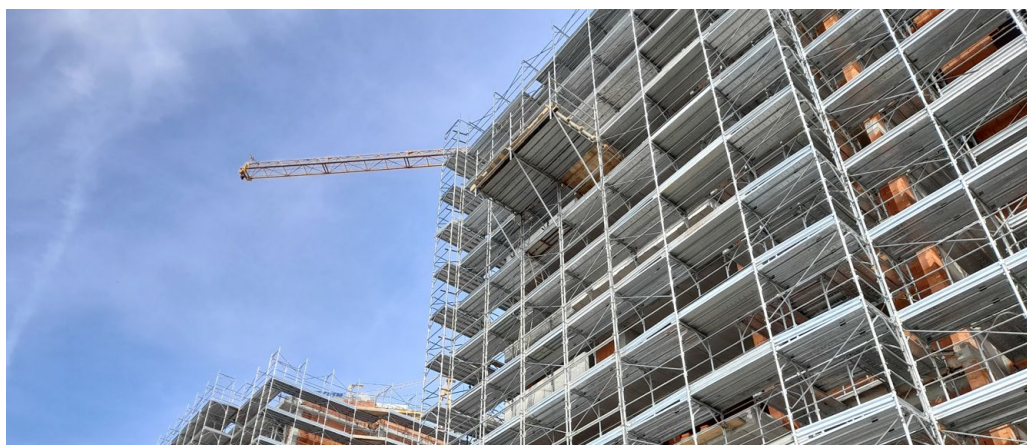
Variación interanual (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

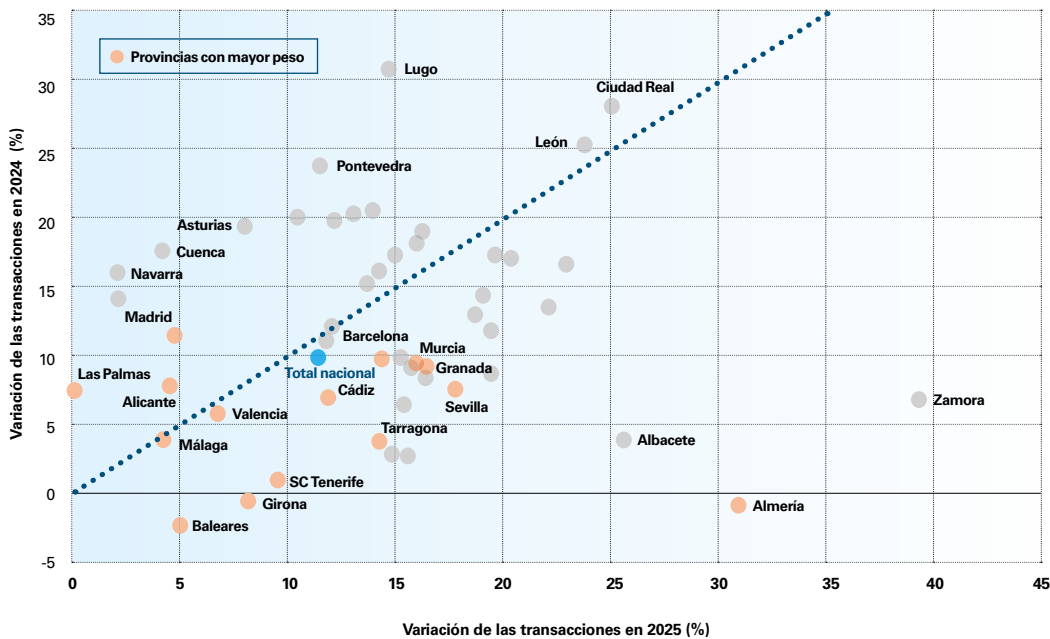
En el marco de esta tónica de fortaleza generalizada, las transacciones mostraron un comportamiento más volátil y el ritmo de crecimiento fue perdiendo intensidad en la segunda mitad del año. Por un lado, el denominado «efecto escalón» supuso que la comparación con el extraordinario dinamismo de la segunda mitad de 2024 resultase menos favorable. Por otra parte, el elevado nivel de precios alcanzado va limitando la capacidad de compra de los hogares y dificulta el acceso a la vivienda para muchos. A su vez, la escasez de producto, especialmente en el segmento de obra nueva, comienza a limitar el cierre de operaciones.

Entre provincias, el comportamiento de las compraventas evidencia una elevada heterogeneidad territorial. En 2025, mientras que, en algunas, las operaciones siguen acelerándose (Ciudad Real, León, Lugo o Zamora), los grandes mercados muestran una normalización gradual (Madrid, Barcelona, Valencia, Alicante, Málaga o Sevilla) y las zonas turísticas presentan una mayor disparidad tras el fuerte dinamismo de 2024 (contrasta, por ejemplo, el crecimiento en Murcia o Cádiz con la moderación en Las Palmas y Alicante).





Fuerte heterogeneidad en el comportamiento de las compraventas entre provincias



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

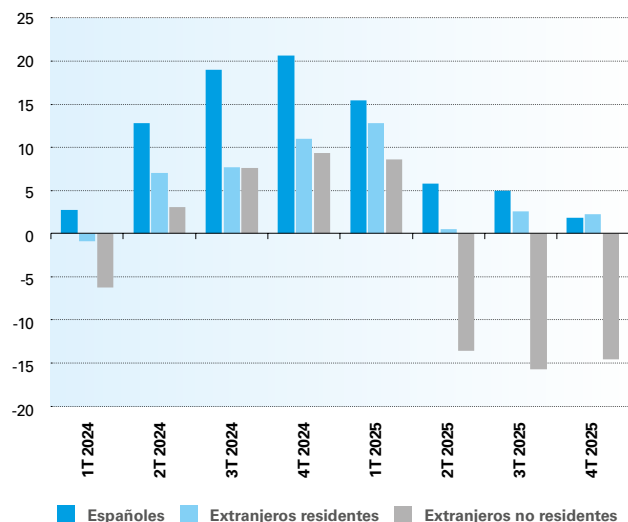
Por tipo de comprador, los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana muestran un progresivo debilitamiento de la demanda de los extranjeros no residentes, cuyas compras se han reducido de forma apreciable y han restado más de 1 p. p. al crecimiento interanual de las compraventas totales en los últimos tres trimestres. Su peso sobre el total se ha reducido desde el 7,9% en 2024 hasta el 6,8% en 2025. Entre los compradores de nacionalidad española también se observa una moderación significativa, aunque el crecimiento sigue siendo positivo.

Por otro lado, se aprecia un cambio en el patrón de financiación: la proporción de compraventas sin hipoteca ha descendido desde el 35% en 2024 hasta en torno al 30% en 2025, lo que apunta a un ajuste en la demanda de compradores con mayor capacidad financiera propia, uno de los pilares del dinamismo del mercado en los años anteriores.

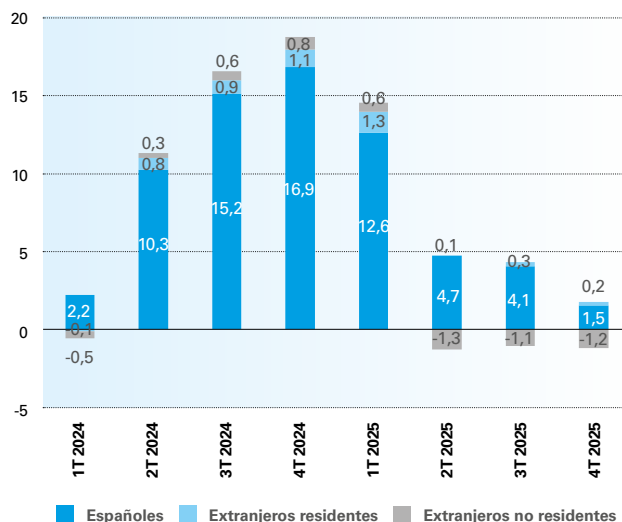


Compraventas de vivienda según residencia y nacionalidad del comprador

Variación interanual (%)



Contribución a la tasa interanual (p. p.)



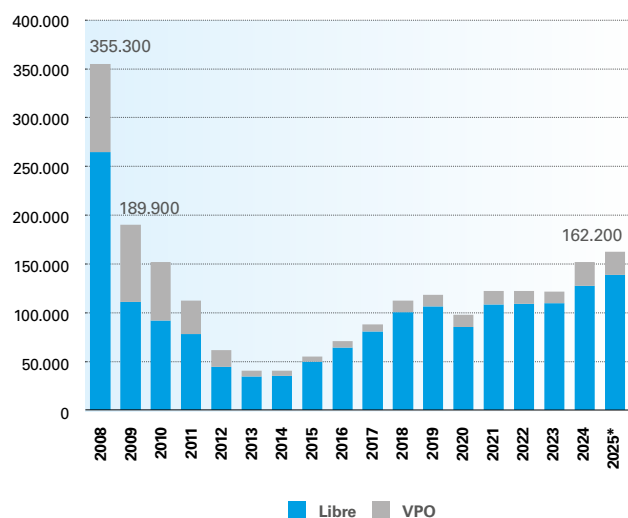
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

La oferta no despegua: cuellos de botella y producción insuficiente en 2025

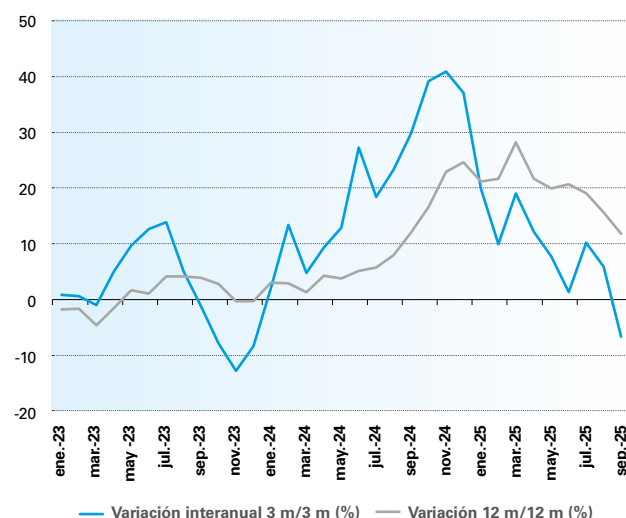
La escasez de oferta de vivienda nueva sigue siendo el factor que más está distorsionando el mercado residencial español y, con los datos disponibles de 2025, no se aprecia todavía una mejora significativa que permita pensar en una mejora sustancial a corto plazo.

Los visados están lejos de satisfacer los niveles actuales de demanda y, en 2025, incluso se han moderado levemente

Número de visados



Variación de los visados de obra nueva (%)



Nota: (*) Dato correspondiente al acumulado de 12 meses hasta septiembre para VPO.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.



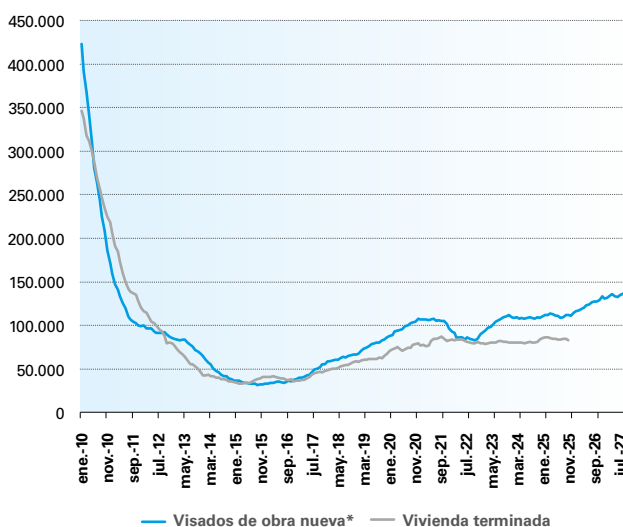
En 2025, los visados de obra nueva de vivienda libre alcanzaron las 136.000 unidades (el máximo desde 2008) y los de vivienda protegida, 23.200 (lo que supone un incremento del 40% anual). Así, los visados totales se incrementaron un 6,9% (hasta 162.200), uniéndose al avance del 25% de 2024. Sin embargo, la creación neta de hogares ha sido de 226.000 en 2025, de forma que el déficit de vivienda ha continuado creciendo.

Además, se observa un creciente cuello de botella en la fase de finalización de las obras. En los últimos 12 meses hasta septiembre, apenas se completaron unas 83.500 viviendas, un avance muy moderado –en torno al 2% interanual– y claramente inferior al registrado en 2024 (7,6%). La brecha entre visados y viviendas terminadas (véase el siguiente gráfico) se ha ampliado de forma significativa y alcanza ya niveles máximos desde 2010, cuando el sector promotor aún estaba absorbiendo los excesos del ciclo expansivo previo. Este ensanchamiento apunta a obstáculos cada vez mayores en la construcción, lo que retrasa la entrega de las promociones iniciadas. De hecho, difícilmente veremos niveles de vivienda terminada por encima de las 100.000 unidades a lo largo de este 2026. Factores como la escasez de mano de obra, los retrasos en los suministros, los cuellos de botella en las infraestructuras eléctricas o la elevada carga regulatoria están contribuyendo a este desajuste creciente. Para profundizar en el análisis del déficit de vivienda nueva, su distribución territorial, los distintos escenarios de oferta y los factores que están alimentando los cuellos de botella en la actividad promotora, incluimos en este mismo informe el artículo «Falta vivienda nueva donde más se necesita: un déficit creciente y geográficamente muy concentrado».

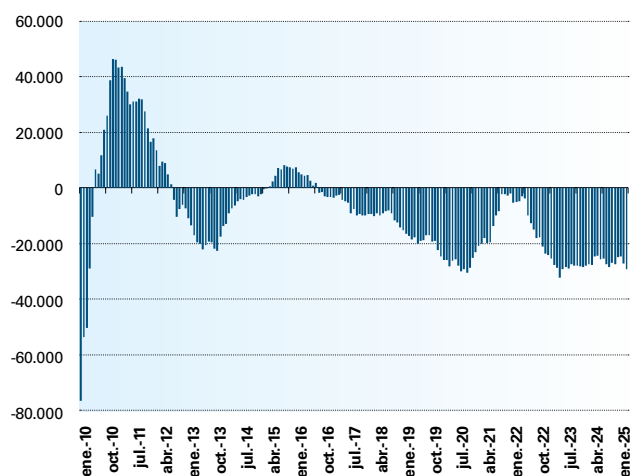
Si bien existe un amplio consenso entre el sector promotor y las Administraciones públicas sobre la necesidad urgente de aumentar la oferta de vivienda, las medidas de oferta tardan en materializarse y sus efectos serán graduales al depender de la capacidad de ejecución y del desbloqueo de suelo. Para acelerar la respuesta de la oferta a corto plazo, resulta clave agilizar de forma decidida las licencias y los procesos urbanísticos, así como activar el suelo público ya disponible.

El retraso en la vivienda terminada apunta a cuellos de botella cada vez más significativos

Visados de obra nueva y vivienda terminada
Número



Diferencial entre obra nueva visada y vivienda terminada
Número



Nota: (*) La serie de visados está adelantada 18 meses, tiempo medio en que una vivienda iniciada suele terminar de construirse.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Los precios se aceleran, con un comportamiento muy dispar entre regiones

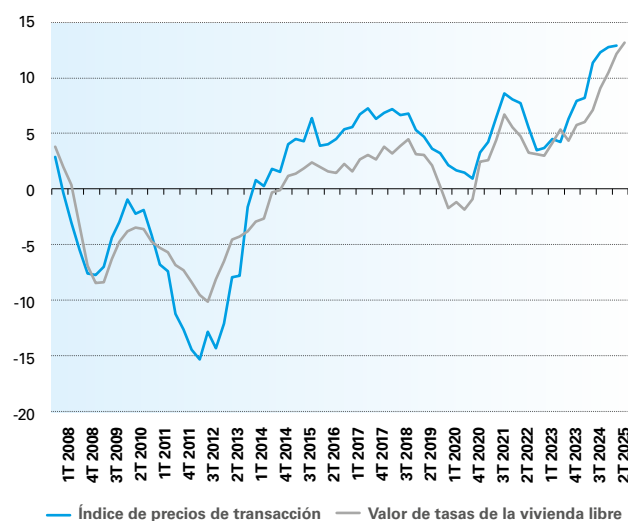
La intensificación del desequilibrio entre oferta y demanda continúa presionando al alza el precio de la vivienda. En el 4T 2025, el índice de precios de transacción del INE registró un incremento interanual del 12,9% (frente al 11,3% del 4T 2024), y el valor tasado de la vivienda libre aumentó a un ritmo del 13,1% en el 4T 2025 (desde el 7,0% en el 4T 2024).

Aunque la aceleración de precios ha sido generalizada entre regiones, se observa un comportamiento muy heterogéneo a lo largo del territorio y es posible distinguir dos grandes grupos de provincias según el ritmo de crecimiento de los precios. Por un lado, las provincias más turísticas y los principales polos económicos del país –Baleares, Málaga, Santa Cruz de Tenerife, Valencia, Alicante y Madrid, entre otras– registraron tasas de crecimiento de dos dígitos tanto en 2024 como en 2025. En el extremo opuesto, se sitúa un segundo grupo de provincias del interior, donde el avance de los precios es mucho más moderado y donde, en algunos casos, incluso se observaron descensos en 2024. Este es el caso de Ciudad Real, Palencia, Orense, Jaén y Zamora.

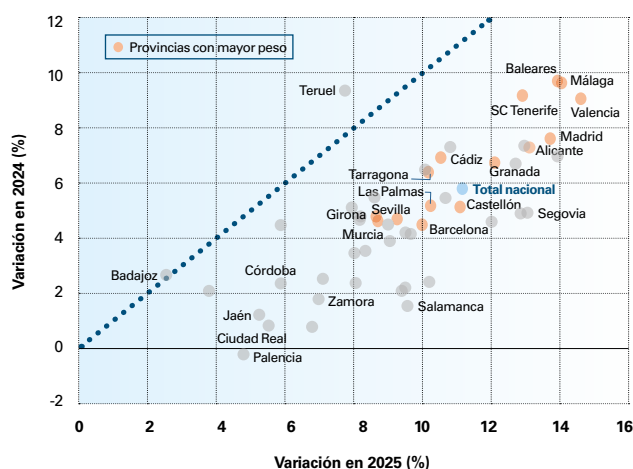
El precio de la vivienda sigue creciendo con fuerza y de forma dispar entre regiones

Indicadores del precio de la vivienda

Variación interanual (%)



Valor tasado de la vivienda libre



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE y del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

La intensificación del desequilibrio entre oferta y demanda continúa presionando al alza el precio de la vivienda



Actualizamos las previsiones para el mercado residencial español

Por el lado de la demanda, los factores que la han venido sosteniendo en los dos últimos años siguen mostrando un tono robusto: un ciclo económico favorable, con un mercado laboral sólido; un crecimiento poblacional elevado, impulsado por los flujos migratorios; unos tipos de interés bajos, y una tasa de ahorro aún relativamente elevada, que proporciona margen financiero a parte de los hogares. No obstante, el deterioro de la accesibilidad a la vivienda, especialmente en las grandes urbes, podría limitar la materialización de parte de la demanda y favorecer un desplazamiento hacia las coronas metropolitanas. En este contexto, en 2026-2027 las compraventas se podrían mantener en niveles elevados, aunque levemente por debajo de los máximos de 2025 (véase la tabla siguiente).

Previsiones para el sector inmobiliario español

	2014-2019	2022	2023	2024	2025	2026	2027
 Compraventa de vivienda (Miles)	428	650	584	640	714	695 <i>720</i>	670 <i>684</i>
 Visados de obra nueva (Miles)	73	109	109	128	139	150 <i>150</i>	165 <i>160</i>
 Valor tasado (MIVAU) (Variación anual, %)	1,6	5,0	3,9	5,8	11,2	10,0 <i>6,3</i>	5,0 <i>4,6</i>
Precio de transacción (INE) (Variación anual, %)	4,4	7,4	4,0	8,4	12,7	10,1 <i>6,3</i>	5,5 <i>4,6</i>

Nota: Las previsiones anteriores de septiembre de 2025 aparecen en azul y cursiva.

Fuente: CaixaBank Research.

Por el lado de la oferta, el escenario asume una absorción gradual de los cuellos de botella actuales y un aumento moderado de la promoción de vivienda nueva. Sin embargo, probablemente este seguirá siendo insuficiente para cubrir la formación de nuevos hogares.

En balance, es de esperar que los precios de la vivienda continúen creciendo en 2026-2027, aunque a ritmos algo más moderados que en 2025, con una elevada disparidad territorial: mayores aumentos en provincias donde la demanda hasta ahora ha sido más contenida, y avances más moderados en los mercados más dinámicos, donde ya se observan señales de agotamiento.

Los precios de la vivienda continuarán creciendo en 2026-2027, aunque a ritmos algo más moderados que en 2025

Estas previsiones pueden verse alteradas a raíz del estallido de la guerra entre EE. UU.-Israel e Irán. Aunque el impacto dependerá de la duración y del grado de disrupción que cause el conflicto, *a priori* los riesgos se concentran en el aumento de los costes de construcción y en un posible deterioro de las condiciones financieras y de la confianza. El encarecimiento de la energía presionaría al alza los precios de materiales intensivos en energía –como cemento, cerámica o acero–, en un sector que ya afronta tensiones en costes. A ello podría sumarse un endurecimiento de las condiciones financieras si la mayor incertidumbre geopolítica eleva las primas de riesgo o si las presiones inflacionistas obligan al BCE a subir los tipos de interés, encareciendo la financiación de promotores y compradores. Por último, un eventual deterioro de la confianza de hogares y empresas, aunque no sea el escenario central, podría retrasar decisiones de inversión y moderar la demanda residencial.





Déficit de vivienda

Falta vivienda nueva donde más se necesita: un déficit creciente y geográficamente muy concentrado

Según estimaciones de CaixaBank Research, España ha acumulado un déficit de vivienda, que ya supera las 730.000 unidades, como consecuencia de una intensa creación de hogares y de una respuesta insuficiente en la construcción de obra nueva. En este artículo, revisamos la magnitud de ese desajuste y su impacto en la evolución reciente de los precios de la vivienda, que muestran una tensión creciente en buena parte del territorio. Observamos también que la promoción de obra nueva no avanza, precisamente, en las regiones donde el desfase entre oferta y demanda es más acusado, lo que agrava los desequilibrios y prolongará las presiones sobre los precios. Finalmente, examinamos los factores que están limitando la reactivación de la oferta (desde el aumento de los costes de construcción hasta las restricciones normativas y la falta de suelo finalista, pasando por los problemas de infraestructuras) y anticipamos una escasa mejora a corto plazo de la capacidad del sector para atender las necesidades actuales de vivienda.

El déficit de vivienda en España supera las 730.000 unidades, y sigue creciendo

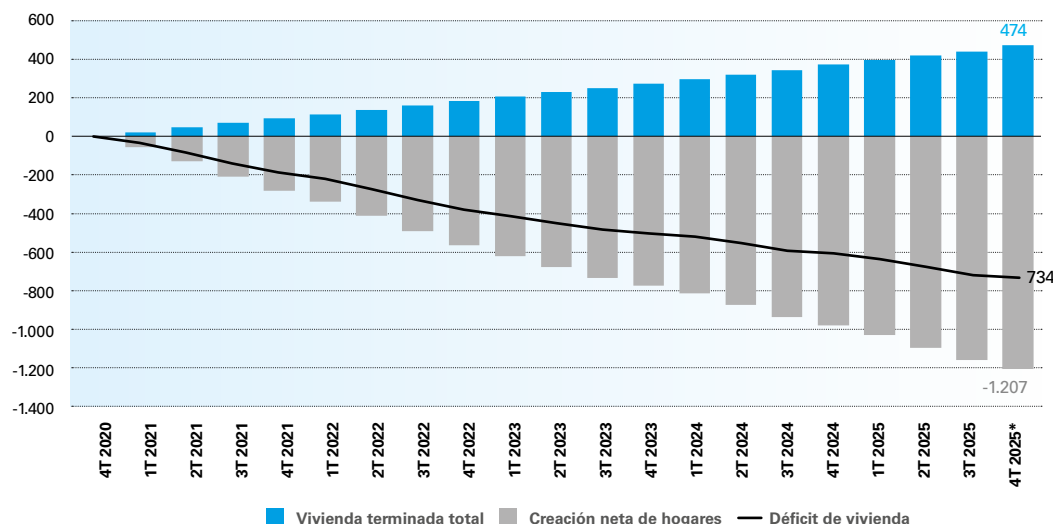
Desde 2021, en España se han creado 1,207 millones de hogares, mientras que tan solo se han terminado 474.000 viviendas (incluidas la vivienda libre y la de protección oficial [VPO]).¹ Esto representa un déficit,² de al menos 734.000 viviendas, que se extiende a todas las provincias del territorio español, con las únicas excepciones de Guipúzcoa, Cáceres y Soria.

① En el momento de cierre de este informe, no se ha publicado el dato de viviendas terminadas para el 4T 2025, por lo que supondremos que las viviendas terminadas en el 4T 2025 tuvieron una variación similar a la del acumulado en el año hasta el 3T (-4,5% para el total nacional).

② Se trata de una estimación del déficit de mínimos, ya que no se ha considerado que parte de las viviendas terminadas se habrán dirigido a cubrir la demanda de segundas residencias, de viviendas turísticas o adquiridas por compradores extranjeros no residentes. Para un análisis determinado de otras formas de medir el déficit de vivienda, véase al artículo [«El precio de no construir: cómo el déficit de vivienda explica gran parte de las presiones sobre los precios»](#) en el *Informe Sectorial Inmobiliario 2S 2025*.

Déficit de vivienda acumulado desde el 4T 2020

Miles de unidades



Nota: (*) El dato de vivienda terminada total para el 4T es estimación propia.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE (hogares) y del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

El primer mapa recoge la distribución por provincias del déficit de vivienda acumulado desde 2021, expresado como porcentaje del total del déficit nacional (los colores muestran la distribución del déficit por percentiles).³ Casi la mitad del déficit nacional (49%) se concentra en apenas cinco provincias: por orden de mayor a menor, Madrid, Barcelona, Valencia, Alicante y Murcia. En principio, no sorprende que la mayor parte del déficit se concentre en los grandes mercados residenciales.

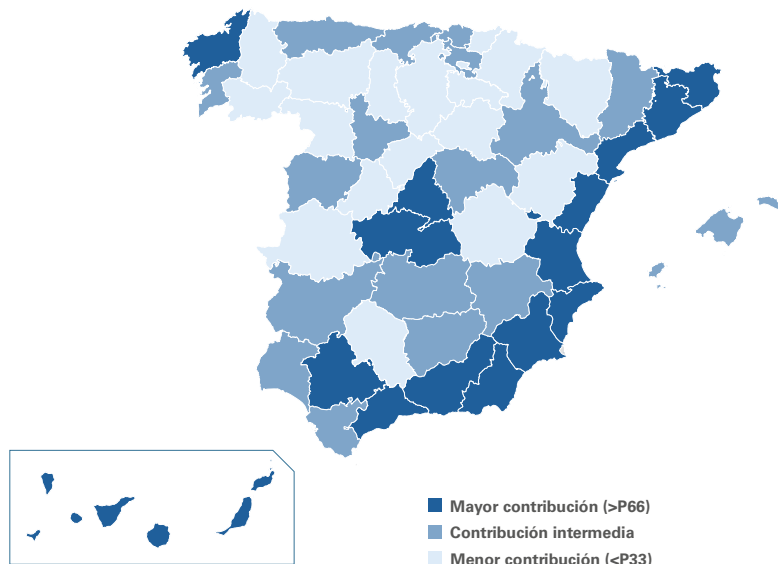
El segundo mapa recoge el déficit acumulado en cada provincia como porcentaje de los hogares creados desde 2020 y muestra qué provincias acumulan una mayor o menor carencia de vivienda en proporción a la creación de hogares. A grandes rasgos, continúan destacando las provincias del arco mediterráneo, así como algunas provincias del sur y sureste peninsular, y las regiones insulares. Llama la atención el hecho de que desaparecen de la categoría de mayor carencia habitacional (azul más oscuro) las provincias con grandes urbes (Madrid, Barcelona, Zaragoza y Sevilla). Mención aparte merecen las provincias de Galicia o los casos concretos de Badajoz, Salamanca o Toledo, con una elevada carencia relativa de vivienda, no tanto por una fuerte creación de hogares, sino por la escasa incorporación de vivienda nueva al parque.

③ El déficit acumulado de viviendas a nivel nacional e incluso provincial no refleja plenamente las tensiones existentes, ya que parte de la carencia registrada en determinadas áreas y municipios no puede verse compensada por el superávit en otras regiones.



Distribución del déficit de vivienda acumulado desde 2021

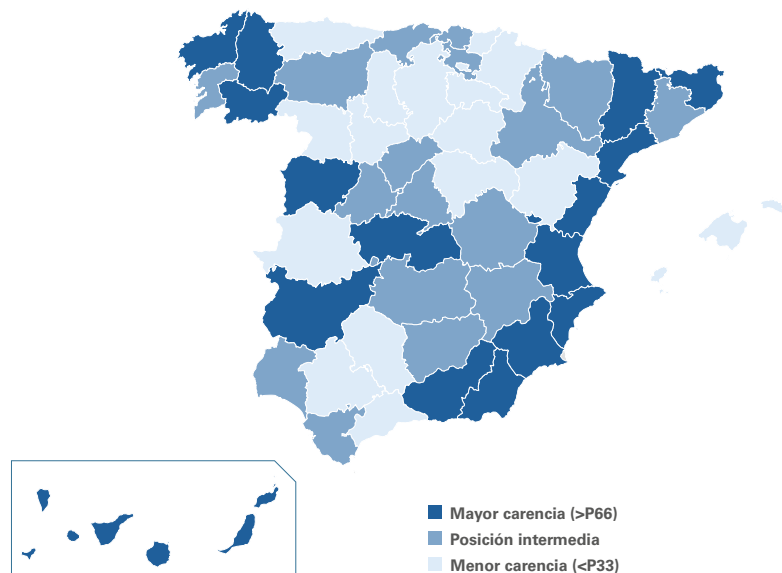
(% sobre el total del déficit)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE y del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Déficit relativo de vivienda acumulado desde 2021 por provincias

(% sobre los hogares creados desde 2021)



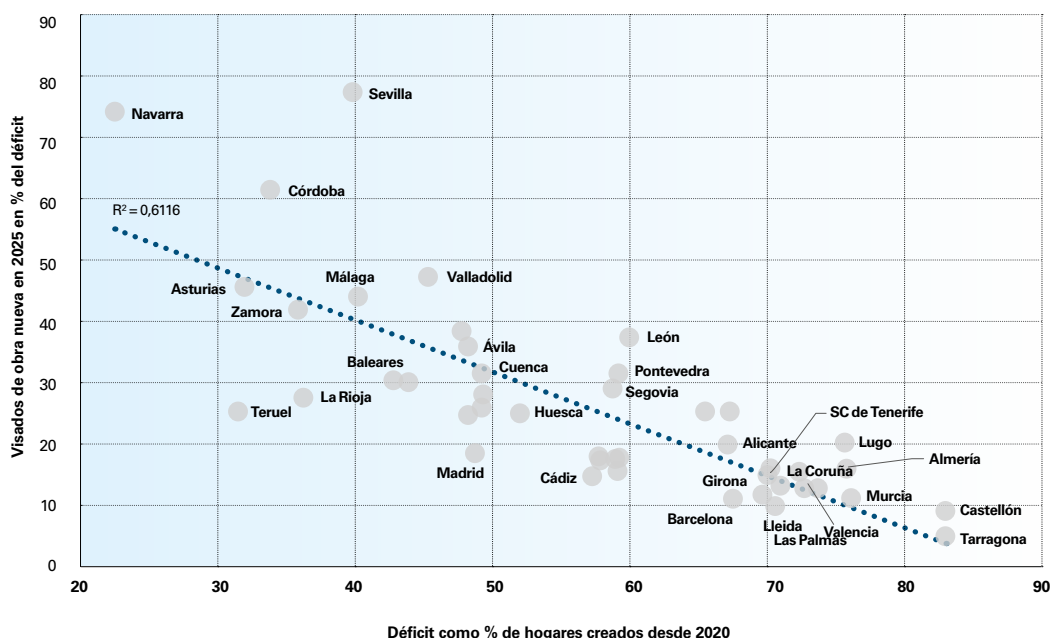
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE y del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

No siempre se construye vivienda donde se necesita

Los visados de obra nueva en España aumentaron un 11,8% en 2025 (vivienda libre y VPO), una tasa inferior a la de 2024 (24,6%), si bien cerca del 34% de las provincias españolas registraron descensos.

En el siguiente gráfico contrastamos, para cada provincia, el déficit de vivienda (como porcentaje sobre el total de hogares creados desde 2020 en cada provincia) con los visados de obra nueva concedidos en 2025 (como porcentaje del déficit de vivienda acumulado en la provincia). El gráfico pone de manifiesto que el aumento de la oferta de vivienda nueva no siempre se produce allí donde el déficit es mayor. Aunque la dispersión es elevada, se observa una relación claramente negativa entre el déficit acumulado de vivienda y el crecimiento de los visados, lo que revela importantes desajustes territoriales. En provincias con déficits relativos más elevados (Tarragona, Castellón, Murcia y Almería, entre otras), los nuevos visados ni siquiera cubren un 10% del déficit, mientras que otras con menores necesidades, como Sevilla, Navarra, Córdoba o Asturias, muestran una elevada intensidad en la nueva construcción. Este patrón apunta a la existencia de restricciones locales –de suelo, regulación, costes o capacidad administrativa–, que limitan la respuesta de la oferta precisamente en los mercados más tensionados y contribuyen a la persistencia del desequilibrio estructural. Y mientras este desajuste persista, el déficit seguirá acumulándose en las provincias más tensionadas, manteniendo la presión al alza sobre los precios y dificultando la accesibilidad.

La oferta de vivienda nueva no aumenta donde más se necesita



Nota: Se excluyen de este análisis los casos de Cáceres, Guipúzcoa y Soria porque son las únicas provincias que no acumulan déficit.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y del INE.



La magnitud de la brecha entre vivienda terminada y creación de hogares es tal que sería necesario producir en torno a 330.000 viviendas anuales durante los próximos cinco años para absorber el déficit existente, lo que implicaría cuadruplicar el ritmo actual de finalización de viviendas.⁴ Sin embargo, esta necesidad de aceleración es muy heterogénea desde el punto de vista territorial y resulta especialmente intensa en aquellas provincias donde, desde 2020, la creación de hogares ha superado ampliamente a la vivienda construida. En particular, el ajuste necesario en las provincias que acumulan un mayor déficit se resumiría en la siguiente tabla.

④ Esta estimación supone una reducción de la formación de hogares de alrededor del 18%, hasta unos 185.000 hogares anuales, en línea con nuestro escenario tendencial, bajo el supuesto de una moderación de la formación de hogares en los próximos años debido, en gran medida, a las dificultades de acceso a la vivienda.

Vivienda nueva necesaria para cerrar el déficit en cinco años

	Vivienda terminada necesaria*	Vivienda terminada en 2025	Factor multiplicador
	Miles	Miles	-
Total nacional	332,3	99,2	3,3
Madrid	55,5	19,8	2,8
Barcelona	36,0	9,7	3,7
Alicante	23,1	6,2	3,7
Valencia	23,0	3,9	5,9
Murcia	14,4	2,7	5,2
Tarragona	11,0	1,2	9,5
Sevilla	10,6	5,4	2,0
Málaga	9,8	6,4	1,5
Castellón	8,7	0,5	16,4
Las Palmas	8,7	1,5	5,8
Granada	8,4	2,0	4,3
Cádiz	8,2	2,5	3,3
Toledo	8,1	1,5	5,6
Almería	7,9	1,5	5,2
Zaragoza	7,4	2,1	3,5

Nota: (*) Vivienda terminada al año necesaria para cerrar el déficit de oferta en los próximos cinco años, bajo el supuesto de que la creación de hogares se modera un 18% respecto al ritmo actual (unos 185.000 hogares al año). Esta estimación se realiza bajo la hipótesis de que toda la producción de vivienda se destina a cubrir necesidades de vivienda, no a demanda de extranjeros, segundas residencias, etc.

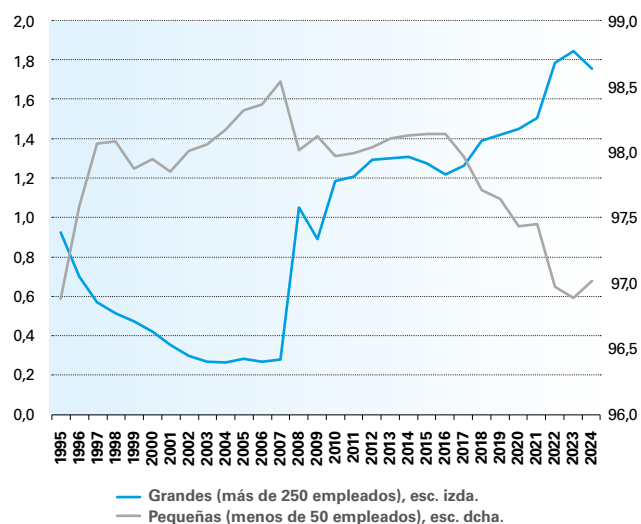
Fuente: CaixaBank Research, a partir de los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y del INE.

Los factores que están limitando la oferta nueva no parecen resolverse a corto plazo

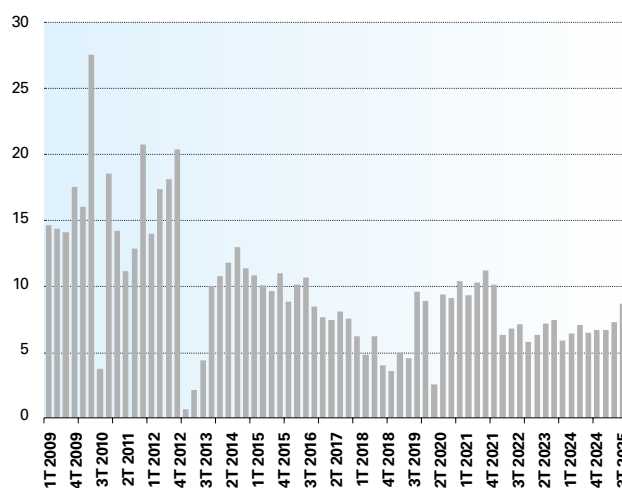
La oferta de vivienda nueva continúa condicionada por múltiples factores estructurales que limitan la capacidad del sector para responder al incremento sostenido de la demanda. Entre ellos destacan la escasez de suelo finalista en las zonas con mayor presión residencial, la lentitud administrativa en los procesos urbanísticos –que en algunos casos puede prolongarse más de una década–, los sobrecostes derivados de normativas más exigentes, el aumento de los costes de producción y la escasez de mano de obra cualificada, todo ello en un contexto actual de rentabilidades históricamente bajas para el sector promotor.

Continúan los lastres tradicionales a la promoción nueva y aparecen otros más de carácter coyuntural

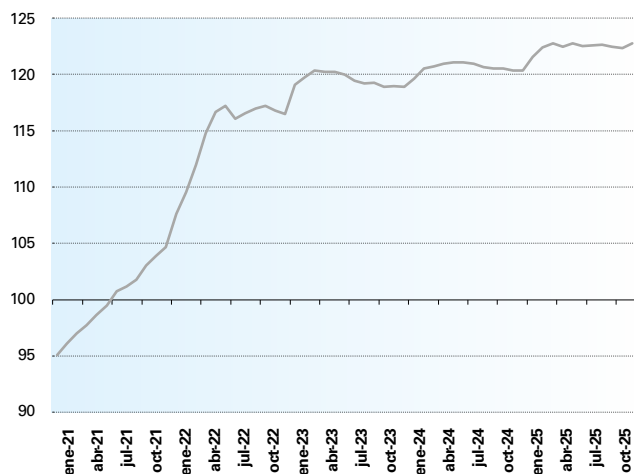
Número de empresas en el sector de la construcción
(% sobre el total)



Proxy del margen bruto del sector de la construcción
Resultado bruto de explotación/ventas totales (%)

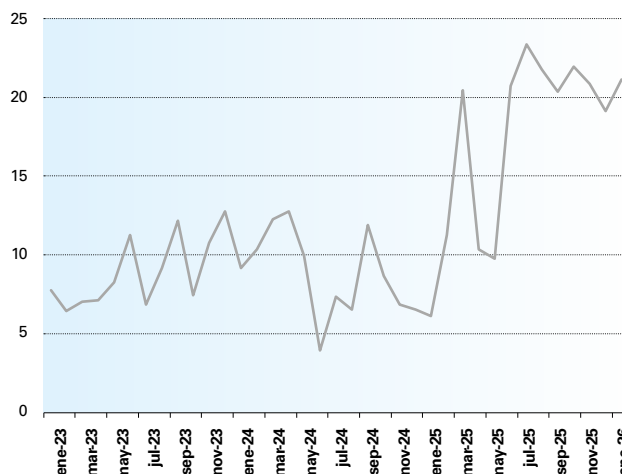


Costes de producción de la construcción residencial
Índice (100 = 2021)



Encuesta de confianza al sector de construcción

Factores limitativos de la producción. Falta de mano de obra
(% sobre el total)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Banco de España (Central de Balances para el tamaño empresarial), del AEAT (Observatorio de márgenes), del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (costes de producción) y de la Comisión Europea (Encuesta de confianza empresarial).



Más recientemente, la capacidad de la red eléctrica para atender nuevas promociones se ha identificado como un factor adicional que supone un cuello de botella en la producción de vivienda. En febrero de 2026, Red Eléctrica (REE) hizo público el primer mapa de capacidad de acceso de la demanda a la red de transporte, que muestra que en torno al 75% de los nudos de la red se encuentran saturados o sin capacidad disponible, precisamente en las áreas donde se concentra la actividad residencial. Dado que el acceso a la red es un requisito previo para la concesión de licencias, esta saturación se traslada de forma directa a las promociones, generando retrasos en la ejecución de nuevos proyectos.

El reconocimiento de esta problemática por parte de la Administración y de los principales actores del sistema eléctrico ha impulsado al MITECO a iniciar la tramitación de un real decreto orientado a aumentar la capacidad de acceso a las redes eléctricas. La norma plantea, por ejemplo, actualizar los requisitos técnicos de conexión para aflorar una capacidad actualmente bloqueada –sin necesidad de grandes refuerzos de red–.

El déficit de vivienda seguirá aumentando en los próximos años

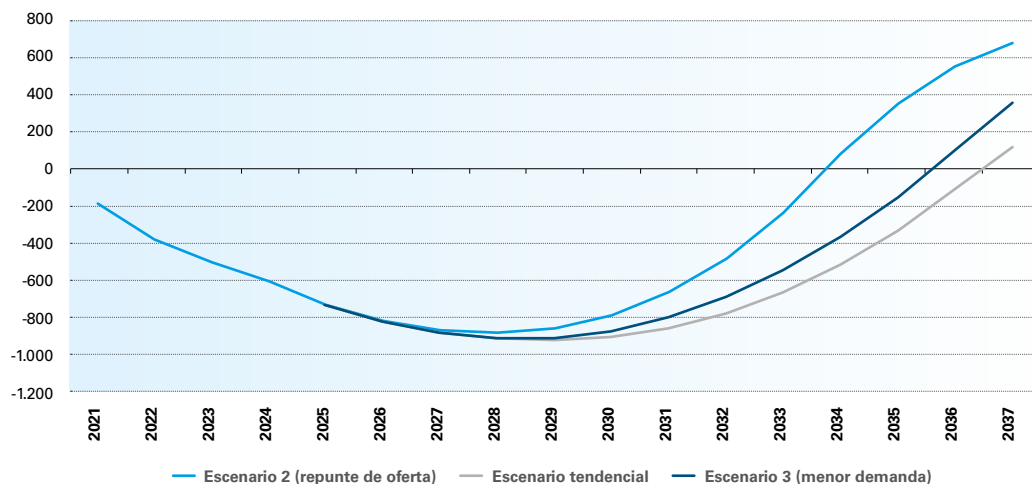
Para valorar cómo puede evolucionar el déficit de vivienda en España durante los próximos 15 años, se consideran tres escenarios alternativos. En términos acumulados, todos ellos suponen una producción total cercana a cuatro millones de viviendas, si bien difieren de forma significativa en los ritmos de construcción y en la dinámica de creación de hogares.

El **escenario que podríamos llamar tendencial** (línea gris en el gráfico de la página siguiente) proyecta que el déficit de vivienda alcanzaría su máximo en 2029, con unas 922.000 viviendas, y no se corregiría completamente hasta 2037. Este escenario se apoya en dos supuestos principales. El primer supuesto es una oferta que crece de forma gradual, con tasas anuales del 14%-16% permitiendo al sector promotor alcanzar las 200.000 viviendas terminadas en 2031, tras lo cual seguiría avanzando, pero a un ritmo más moderado, aproximándose a las 400.000 viviendas en 2037. El segundo supuesto es una leve moderación de la creación de hogares, hasta alrededor de 180.000 unidades netas anuales a partir de 2028.



Estimación del déficit de vivienda nueva

Miles de viviendas



Fuente: CaixaBank Research, a partir del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, del INE y de previsiones propias a partir de 2026.

El **segundo escenario** contempla un repunte más intenso de la oferta en los próximos años, bajo el supuesto de que el sector promotor logra resolver los cuellos de botella actuales y aumenta la producción a ritmos por encima del 20% anual entre 2028 y 2031, lo que supondría estar finalizando casi unas 300.000 viviendas en 2031. En este caso, el déficit alcanzaría su máximo en 2028 (alrededor de 900.000 viviendas) y desaparecería ya en 2034.





Inmobiliario

Por último, en el **tercer escenario** se supone una moderación más acusada en la formación de hogares, precisamente como consecuencia de las dificultades de acceso a la vivienda y de la escasez de oferta. Se asume un descenso progresivo en la creación neta de hogares hasta estabilizarse en torno a 150.000 unidades anuales a partir de 2031. Con una trayectoria de la oferta similar a la del escenario tendencial, el déficit alcanzaría su máximo en 2029 (unas 931.000 viviendas) y se corregiría más rápidamente, llegando a desaparecer en 2036.



Mercado inmobiliario

¿Qué nos dice la creciente dispersión de los precios sobre el mercado de la vivienda?

En el ciclo expansivo actual del mercado inmobiliario español, se observa un fuerte incremento de la dispersión de los precios de la vivienda a lo largo de la geografía española, a diferencia del *boom* inmobiliario anterior a 2008. Desde 2015, los municipios turísticos y las grandes ciudades lideran el crecimiento de los precios. En cambio, en zonas rurales o en ciudades pequeñas, se observan aumentos de precio más moderados. Este comportamiento refuerza la visión de que, en este ciclo, la formación de precios responde a las dinámicas propias de oferta y demanda de cada territorio. En las grandes ciudades, las fuertes presiones de precio en los centros se van extendiendo a cada vez más municipios de las áreas metropolitanas.

En los últimos 20 años, las dinámicas de nivel y dispersión de los precios del mercado inmobiliario español permiten distinguir tres fases clave:

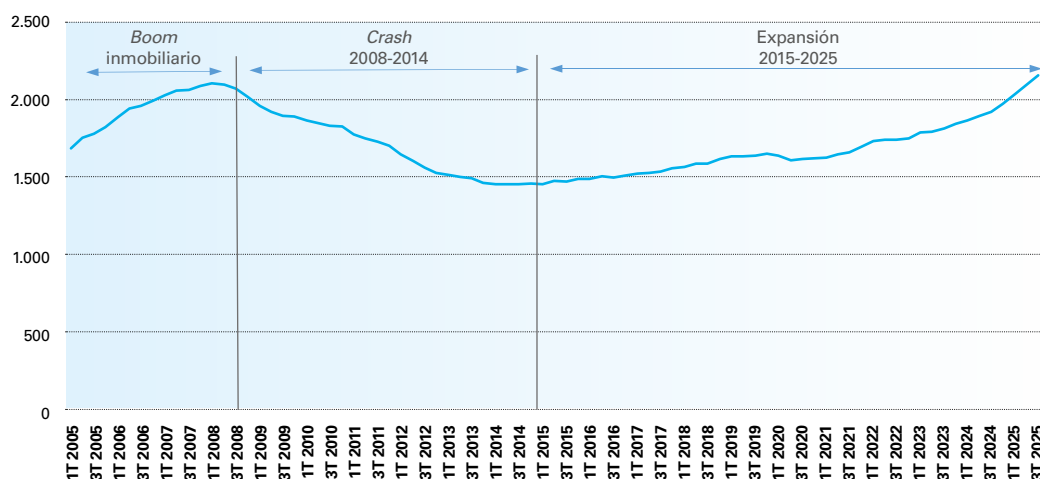
- **El *boom* de 2005-2008:** en este periodo se aprecia un fuerte incremento de los precios y una disminución de la dispersión. En las fases finales de ese ciclo, las subidas de precios se extendieron geográficamente, independientemente de los determinantes de oferta y demanda en cada territorio. Entre 2005 y 2007, a pesar de que la oferta crecía más rápido que la demanda –en promedio se concedieron 748.000 visados anuales de obra nueva, casi el doble de la creación neta de hogares–, los precios crecían con fuerza y transversalmente. Estas subidas, por tanto, acabaron desligadas de las dinámicas de oferta y demanda de cada localidad, y respondieron principalmente a una retroalimentación de las expectativas de revalorización.
- **El *crash* de 2008-2014:** a partir de 2008, se produce una fuerte caída de los precios, acompañada de un aumento de la dispersión: las ciudades con precios más elevados sufrieron caídas menos marcadas, mientras que otras zonas en las que se había acumulado una sobreoferta y en las que las subidas de precios durante el *boom* no respondían a sus fundamentales sufrieron mayores caídas.
- **La expansión a partir de 2015:** se aprecia un incremento sostenido de los precios –solo interrumpido brevemente durante la pandemia– y un ensanchamiento acusado de la dispersión. Este periodo está marcado por un déficit de oferta en algunas zonas concretas, con un crecimiento promedio de los hogares de 130.000 al año, frente a un promedio de



visados de obra nueva inferior a 97.000 viviendas. Este diferencial, como se explora en el artículo «Falta vivienda nueva donde más se necesita: un déficit creciente y geográficamente muy concentrado», se ha agravado en los últimos años: se aprecian alzas de precios particularmente fuertes en mercados con una demanda robusta y una oferta que se ajusta poco, especialmente en las zonas turísticas y las grandes ciudades, y explica las diferentes dinámicas que han mostrado los precios en estas zonas.

Evolución del precio de la vivienda en España

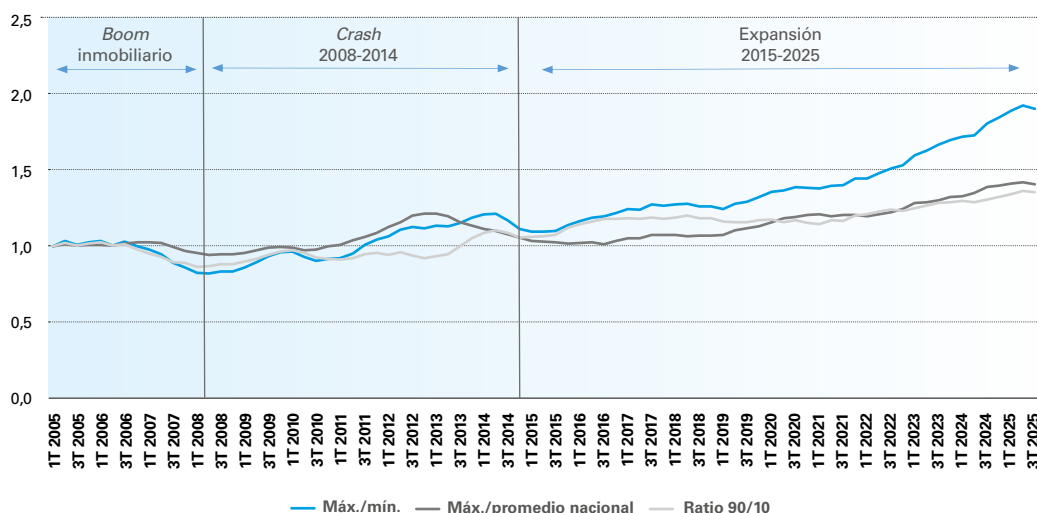
Euros/m²



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Evolución de la dispersión de los precios de la vivienda

Índice (100 = 1T 2005)



Nota: Media móvil de cuatro trimestres.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Este patrón actual de aumento continuado de la dispersión de los precios se constata en distintas métricas como, por ejemplo, (i) la ratio entre el municipio (>25.000 habitantes) con mayor precio y el de menor precio; (ii) el cociente entre el municipio más caro y el promedio nacional, y (iii) el cociente entre el percentil 90 y el percentil 10. Todas ellas describen el mismo perfil: reducción de la dispersión durante el *boom* inmobiliario, aumento durante el *crash* de 2008-2014 y un fuerte crecimiento de la dispersión durante la expansión que empezó en 2015.

En este artículo, analizamos qué factores han impulsado estas tendencias, centrándonos en el papel de los municipios turísticos y del tamaño de las ciudades, y examinando las dinámicas de precios dentro de las áreas metropolitanas de Barcelona y Madrid.

Los municipios turísticos lideran el crecimiento de los precios de la vivienda en España

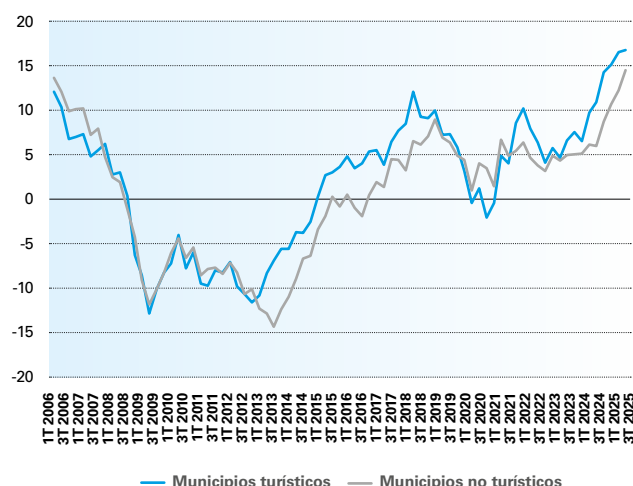
Los municipios turísticos⁵ registran un nivel de precios más elevado que los no turísticos y la brecha entre unos y otros se ha expandido de manera sustancial entre 2005 y 2025, aumentando del 42,1% al 85,7%.

El análisis por ciclos sugiere, además, que esta divergencia no se explica tanto por el *boom* previo a 2008 o por el ajuste posterior, sino principalmente por la fase expansiva iniciada en 2015. Desde 2015, los precios han aumentado un 105,2% en los municipios turísticos, frente a un 66,6% en los no turísticos. En las fases anteriores, las trayectorias fueron más similares: durante el *boom* de 2005-2008, el crecimiento fue incluso algo mayor en los municipios no turísticos (del 28,2% frente al 23,4%), mientras que en el periodo 2008-2014 los municipios turísticos registraron una caída menos intensa (-40,0% frente al -45,5%).

⁵ Clasificamos los municipios como turísticos o no turísticos en función del porcentaje de gasto turístico en el municipio sobre el total de gasto en TPV de CaixaBank en el municipio. Si el gasto turístico doméstico y el internacional suman el 10% del gasto total en el municipio, es clasificado como turístico.

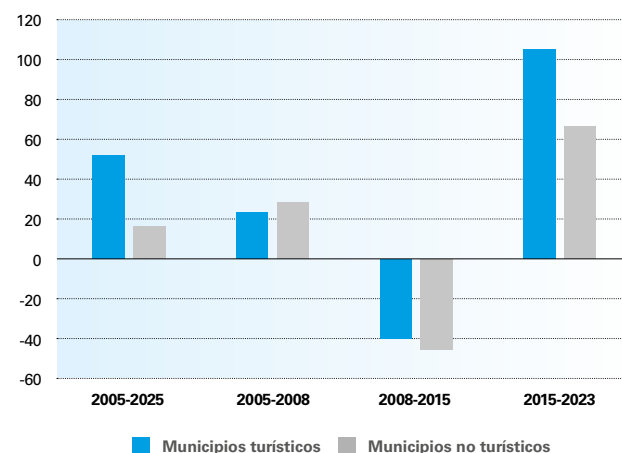
Precio de la vivienda por tipología de municipios

Variación interanual (%)



Precio de la vivienda por tipología de municipios

Variación en cada periodo (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.



Este patrón refuerza la visión de que los crecimientos de precio en el ciclo posterior a 2015 responden en gran medida a factores idiosincráticos de cada territorio. Los municipios turísticos concentran una demanda más elevada, derivada tanto de usos residenciales (hogares con mayor renta, segundas residencias) como de usos vinculados a la actividad turística (alojamiento, inversión para explotación, mayor rotación de la demanda). Cuando esta presión de demanda se combina con una oferta que ha tendido a ajustarse con dificultad –por restricciones de suelo, regulación, tiempos de construcción o limitaciones físicas en enclaves costeros–, el resultado ha sido un crecimiento de precios más intenso y persistente que en el resto del territorio.

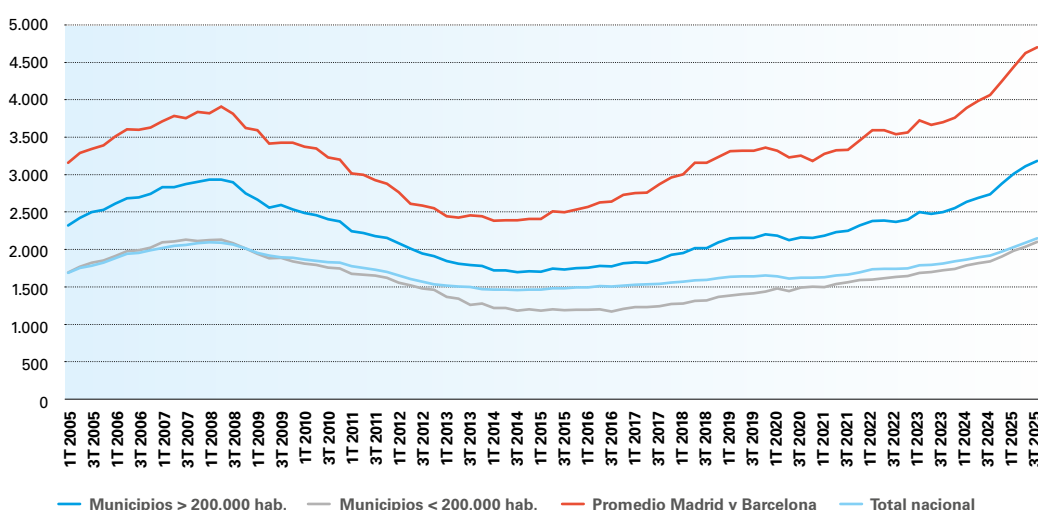
Las grandes ciudades lideran el crecimiento del precio de la vivienda en España

Al segmentar por tamaño de municipio, observamos diferencias importantes tanto en niveles como en las tasas de crecimiento. Barcelona y Madrid concentran los precios y crecimientos más elevados, seguidos por las ciudades de más de 200.000 habitantes. En cambio, las ciudades de entre 25.000 y 200.000 habitantes muestran niveles de precios y tasas de crecimiento parecidos al promedio nacional.

La dispersión de los precios de la vivienda por tamaño municipal refleja un patrón diferenciado en cada una de las fases del ciclo analizadas. En el *boom* de 2005-2008, Madrid y Barcelona crecieron menos (21,0%) que las ciudades de más de 200.000 habitantes (26,5%) y que las de menor tamaño (25,8%). Sin embargo, durante el ajuste de 2008-2014 las grandes ciudades registraron caídas más moderadas, y desde 2015 han liderado la expansión. Concretamente, en este último tramo, Madrid y Barcelona acumulan un aumento medio del 95,6%, aproximadamente el doble del 47,7% del promedio nacional, y por encima del resto de tamaños urbanos. Este diferencial apunta a que, en este último ciclo, observamos crecimientos de precios más fuertes allí donde la demanda está siendo más robusta y la oferta se está ajustando con mayor dificultad, generando abultados déficits de vivienda. Este hecho refuerza la lectura de que la dinámica actual de los precios de la vivienda responde a la distinta evolución de la demanda y la oferta en cada territorio.

Precio de la vivienda por tamaño de los municipios

Euros/m²

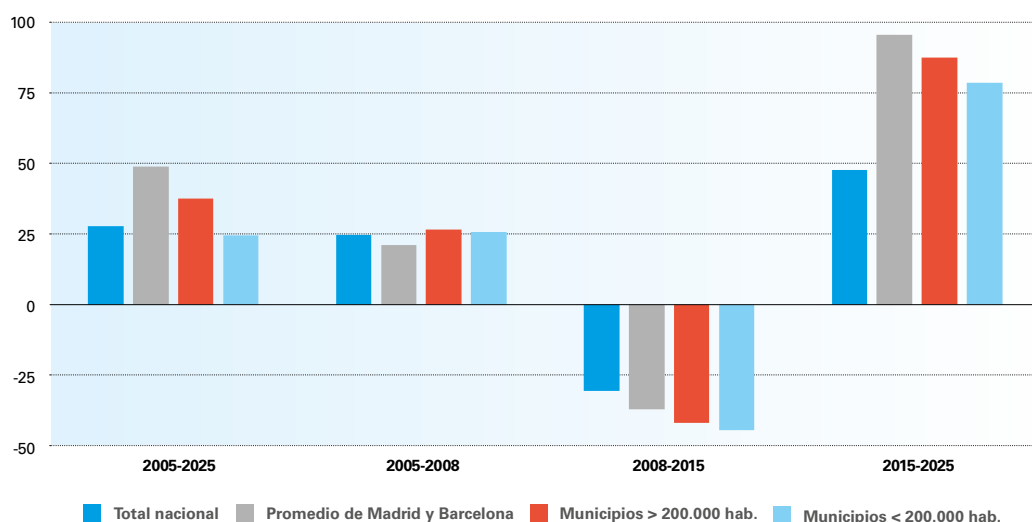


Nota: Cálculos ponderados por población de cada municipio.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Precio de la vivienda por tamaño de los municipios

Variación en cada periodo (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

El efecto 'mancha de aceite' no cierra aún la brecha entre los centros de las grandes ciudades y sus periferias

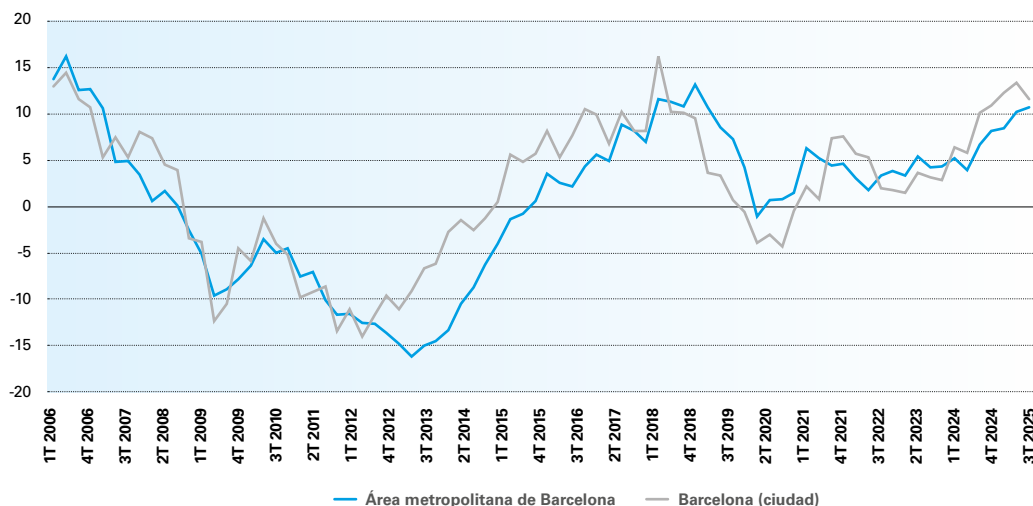
Tanto durante el *boom* inmobiliario anterior a 2008 como en el *crash* de 2008-2014 se observa que las áreas metropolitanas de Barcelona y Madrid siguen las tendencias de precios de sus núcleos con un cierto retraso. En los últimos años del *boom*, los precios se desaceleraron primero en Barcelona y en Madrid ciudad, y la recuperación del *crash* también llegó primero a las ciudades y luego se extendió a las coronas metropolitanas. Este comportamiento es coherente con una lógica de difusión espacial: los cambios en las condiciones de demanda y de financiación afectan inicialmente a los mercados *prime* y con más transacciones, y después se propagan hacia los municipios del entorno, en la medida en que el deterioro de la accesibilidad en el centro urbano acaba desplazando la demanda hacia las coronas metropolitanas, donde la vivienda es más asequible.





Precio de la vivienda en los municipios de la provincia de Barcelona

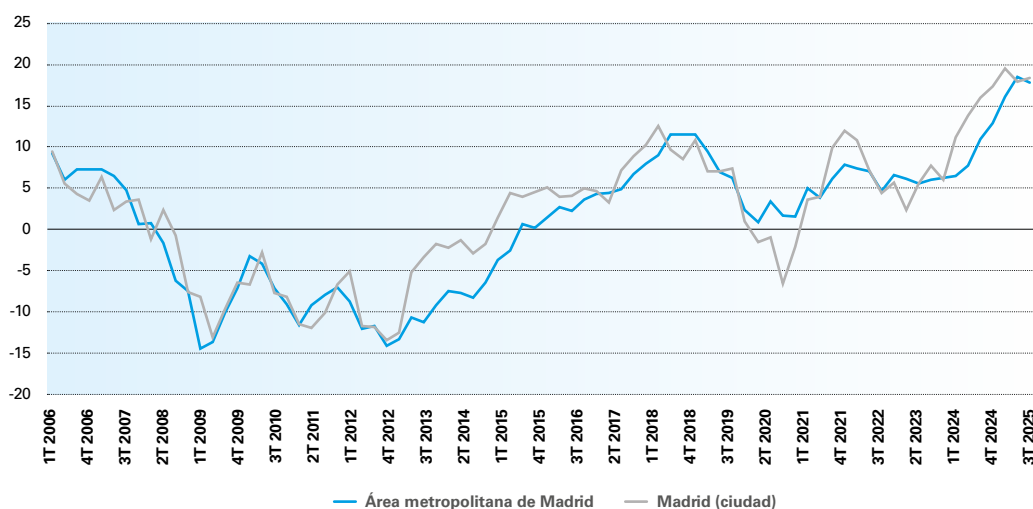
Variación interanual (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Precio de la vivienda en los municipios de la provincia de Madrid

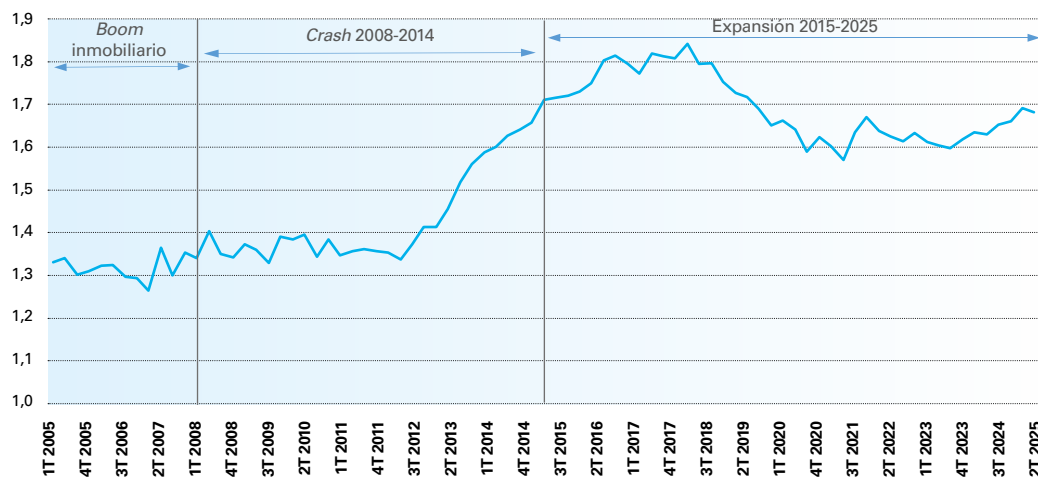
Variación interanual (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

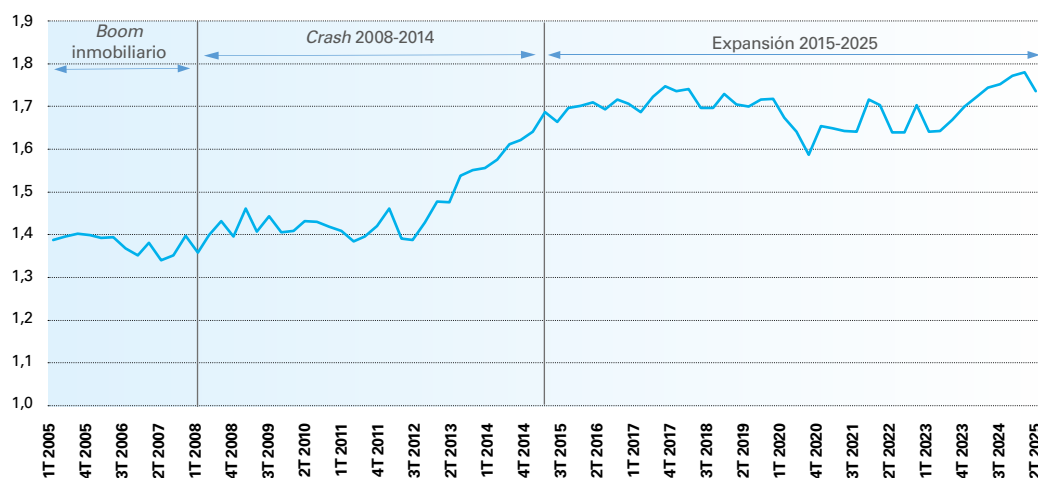
En el ciclo alcista actual, el patrón general se mantiene, aunque con matices relevantes. Durante la pandemia, las caídas en los centros de las áreas metropolitanas fueron más rápidas e intensas, reflejando un *shock* temporal sobre las preferencias residenciales y la movilidad. Sin embargo, desde comienzos de 2024 los precios en Barcelona y Madrid han vuelto a crecer más deprisa que en sus respectivas áreas metropolitanas. Y aunque en los dos últimos trimestres el crecimiento del ámbito metropolitano se ha aproximado al de los centros, los precios en las grandes ciudades se mantienen muy por encima de los de su área metropolitana desde una perspectiva histórica. Ello puede sugerir que, en los próximos años, la presión en los precios podría ser más intensa en los municipios de las coronas metropolitanas.

Ratio entre el precio de la vivienda en Barcelona y en su área metropolitana



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Ratio entre el precio de la vivienda en Madrid y en su área metropolitana



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

**En el ciclo alcista actual,
el patrón de difusión
de precios se mantiene,
aunque con matices
relevantes**



Alquileres en España

¿Qué nos dicen los datos de alta frecuencia sobre los alquileres en España?

Este artículo analiza la dinámica reciente del mercado del alquiler en España a partir de datos internos de CaixaBank sobre recibos domiciliados en concepto de alquiler de vivienda. Según nuestros indicadores, los incrementos anuales del precio del alquiler son moderados cuando se mantienen el mismo inquilino y el mismo arrendador, generalmente por debajo del 3% y cercanos a la inflación, y coherentes con los topes regulatorios. En cambio, la presión sobre el precio de los nuevos contratos de alquiler ha ido al alza y ha cerrado 2025 con un crecimiento superior al 10% interanual. Pese a ello, la tasa de esfuerzo mediana se mantiene estable en torno al 30%, aunque persiste una elevada desigualdad por edades y una mayor presión en las grandes ciudades.

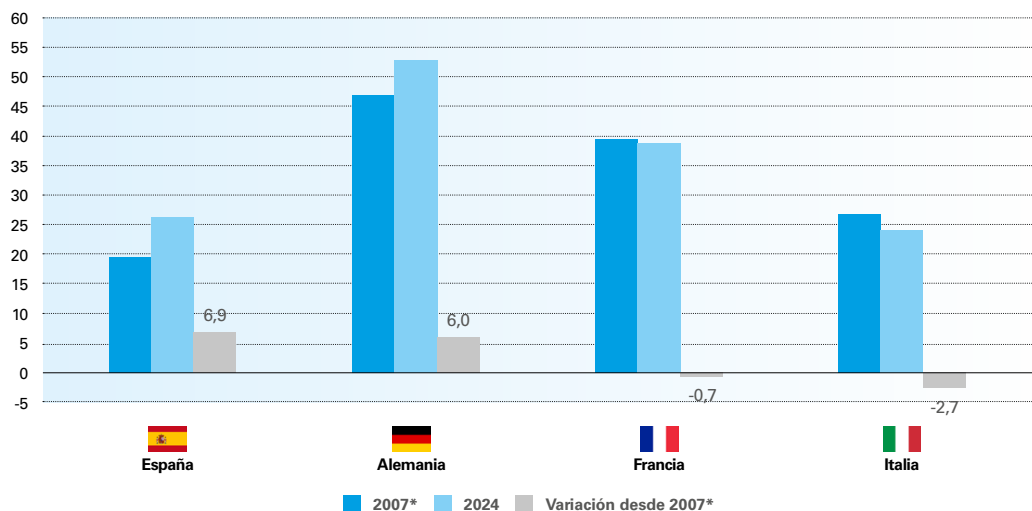
En las últimas dos décadas, la proporción de población arrendataria⁶ ha aumentado de forma significativa en España. Mientras que en 2007 solo el 19,4% de la población residía en una vivienda que no era de su propiedad, en 2024 esta cifra ascendió al 26,3%. Este cambio implica una convergencia parcial hacia el patrón observado en la UE, donde en 2024 el 31,6% de la población vivía en régimen de alquiler.

⁶ Se define como arrendataria toda la población que no habita una vivienda de su propiedad.

En este artículo, analizamos las dinámicas de los alquileres en España a partir de datos internos de CaixaBank sobre recibos pagados en concepto de alquiler, debidamente anonimizados y agregados. Analizamos las relaciones pagador-emisor diferenciando entre los nuevos contratos de alquiler y los contratos anteriores cuya renta se ha actualizado, lo que permite captar con mayor precisión los cambios de tendencia. A partir de esta información construimos indicadores del precio del alquiler. Esta aproximación permite complementar las fuentes tradicionales con medidas de alta frecuencia y granularidad.

Proporción de la población en régimen arrendatario

(%)



Notas: Datos de 2007 excepto para Alemania. El dato de 2007 no está disponible para Alemania y, por tanto, se utiliza el dato de 2010.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos de Eurostat.

Los precios de los alquileres repetidos crecen cerca de la inflación⁷

Al analizar la variación interanual de los alquileres repetidos –aquellos en los que se mantiene constante la relación contractual (mismo inquilino y arrendador)–, se observan incrementos moderados, generalmente cercanos a la inflación.

- La mediana del crecimiento de los alquileres actualizados permanece por debajo del 3% en todos los meses entre enero de 2018 y diciembre de 2025, y refleja el efecto de los límites regulatorios aplicados en distintos periodos. Durante la congelación de las subidas en la pandemia, la mediana llegó a situarse en el 0%. Más recientemente, se ha estabilizado en torno al 2,3%, en consonancia con el límite vigente para los contratos actualizados mediante la fórmula IRAV.⁸
- En paralelo, el percentil 75 se sitúa alrededor del 2,9%, coherente con los tope máximos aplicables a los contratos vinculados al IPC.
- En cambio, el percentil 90 muestra incrementos sensiblemente superiores, lo que sugiere la presencia de situaciones específicas, como renovaciones de contrato o realización de trabajo de mejoras en pisos, en las que pueden producirse incrementos más elevados.

⁷ Este análisis se centra en los alquileres pagados mediante recibos domiciliados, no incorpora los abonados por transferencia o por otros medios de pago. Como resultado, la muestra puede estar parcialmente sesgada hacia contratos gestionados por sociedades inmobiliarias más que por arrendadores particulares.

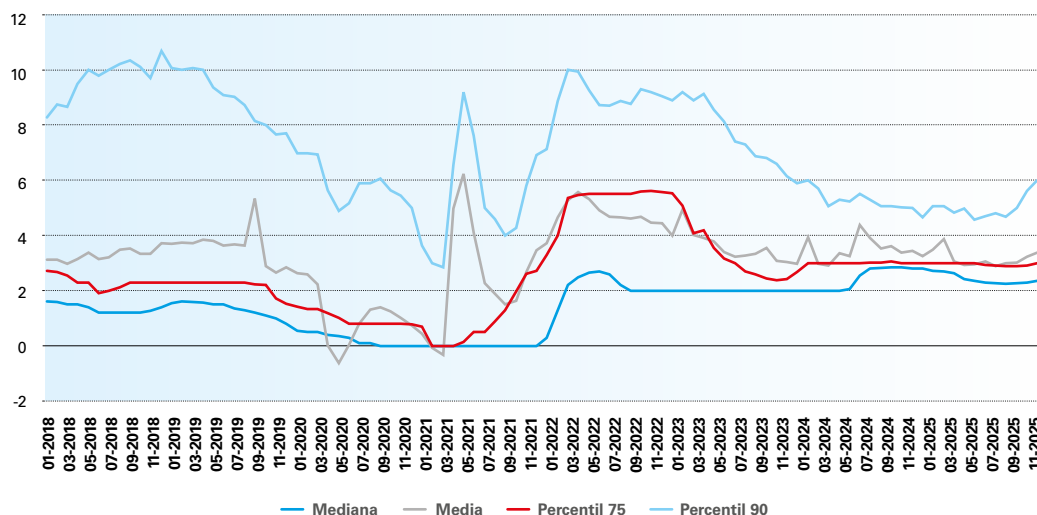
⁸ La fórmula IRAV (índice de referencia de actualización de arrendamientos de vivienda) establece el límite superior de las actualizaciones anuales de los contratos de arrendamiento para viviendas para los contratos de alquiler firmados a partir del 26 de mayo de 2023. Para los contratos firmados con anterioridad a esta fecha, se aplica la cláusula de actualización de precio pactada en el contrato, generalmente ligada al IPC.





Crecimiento del precio de los alquileres repetidos

Variación interanual (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de recibos de alquileres.

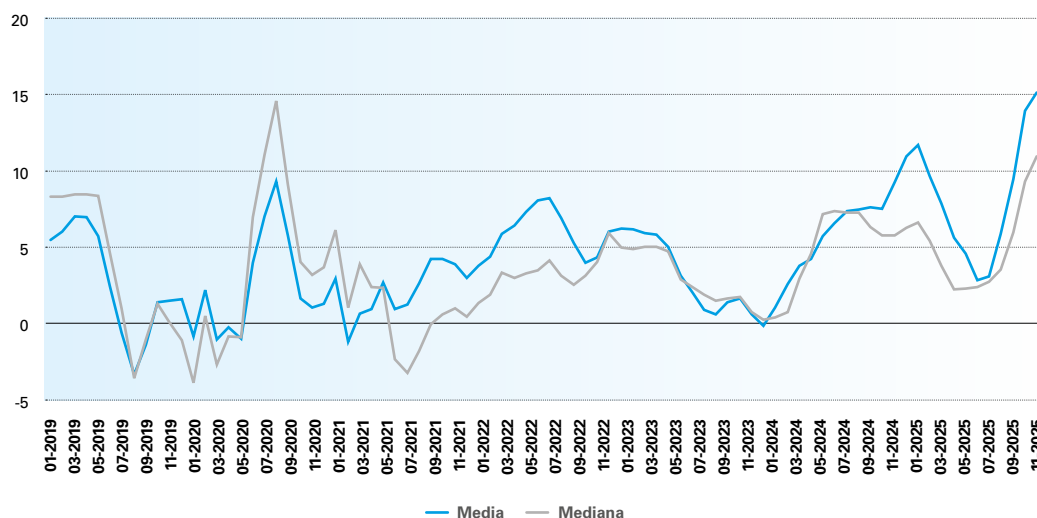
La presión sobre el precio de los nuevos alquileres aumenta

La evolución del precio de los nuevos contratos⁹ de alquiler es bien distinta. El análisis compara el precio de los nuevos contratos de alquiler en un mes determinado con el de los nuevos contratos del mismo mes del año anterior.¹⁰ Nótese que, por definición, no se compara el mismo contrato de alquiler como en el caso de los alquileres repetidos, sino que se analiza la evolución del precio de los nuevos alquileres firmados en el mes de referencia.

Tras episodios de crecimiento negativo a finales de 2019 y al inicio de la pandemia, los precios de los alquileres de reciente contratación han repuntado con fuerza. Desde 2024, el aumento se sitúa claramente por encima de la inflación y, en los últimos meses de 2025, tanto la media como la mediana del crecimiento interanual han superado el 10%.

Crecimiento del precio de los alquileres nuevos

Variación interanual (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de recibos de alquileres.

⁹ Se considera que un contrato es nuevo durante los seis primeros meses en los que se observa en nuestros datos.

¹⁰ No se dispone de información sobre las características de las viviendas, por lo que la comparación puede estar capturando, además de cambios reales de precios, diferencias en las características de los inmuebles (por ejemplo, tamaño, ubicación o calidad).

El esfuerzo del alquiler mediano se mantiene estable¹¹

Un aspecto crucial para considerar en el análisis del mercado de alquiler es la tasa de esfuerzo, que mide el porcentaje de los ingresos del hogar¹² que se dedican a pagar el recibo del alquiler. Esta métrica muestra bastante estabilidad.

- La mediana del conjunto de contratos se sitúa en torno al 30% para toda la muestra.
- No obstante, en aproximadamente el 30% de los contratos se supera un esfuerzo del 40% (umbral que habitualmente se considera de sobreesfuerzo), y esta proporción apenas varía en el tiempo.

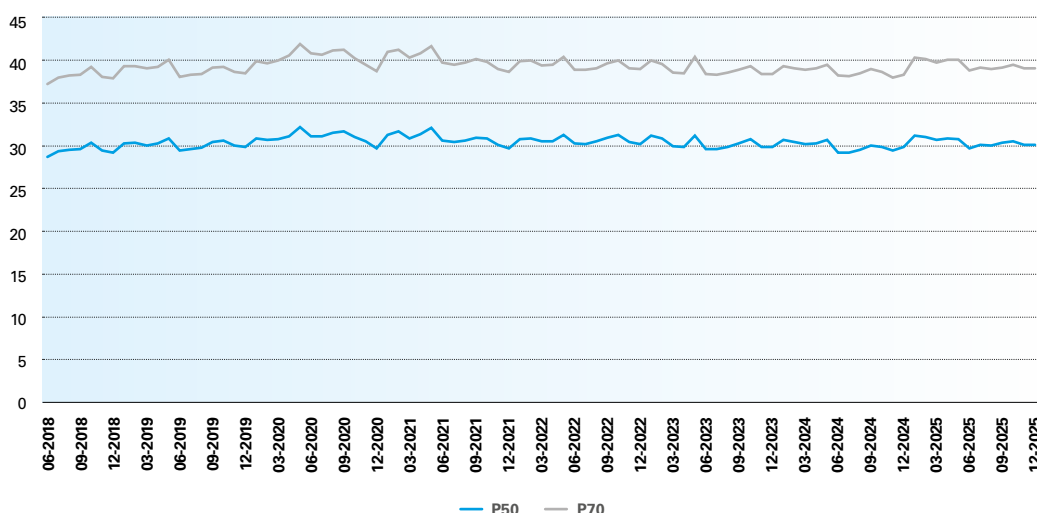
Un factor que puede contribuir a la estabilidad que observamos en el esfuerzo del alquiler es la movilidad residencial. Ante renovaciones contractuales, algunos inquilinos cambian de vivienda para mantener un esfuerzo similar, aunque sea a costa de ajustar las características del inmueble (en términos de tamaño, ubicación o calidad).

¹¹ Los indicadores de esfuerzo calculados han sido validados con otras fuentes de información públicas, pero deben interpretarse con cautela, especialmente los valores de las colas de la distribución, por posibles problemas de medición –por ejemplo, es posible que no se observe la totalidad de los ingresos de hogares que operan con más de un banco, o que existan casuísticas como alquileres compartidos que puedan generar distorsiones–.

¹² Los ingresos incluyen las nóminas, el paro, las pensiones u otros ingresos profesionales de los individuos componentes del hogar. Consúltense el [Portal de Economía en Tiempo Real de CaixaBank Research](#) para más información.

Esfuerzo del alquiler por percentiles

Ingresos destinados al alquiler (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de recibos de alquileres.





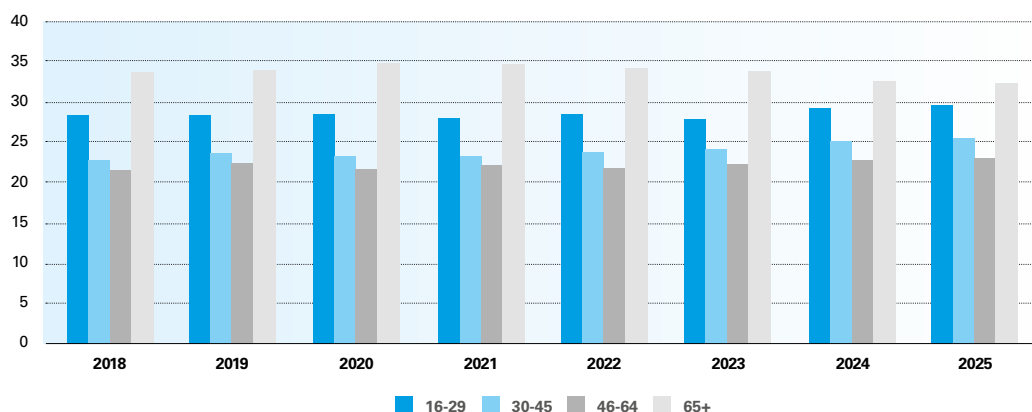
El esfuerzo del alquiler es desigual por franja de edad

Al descomponer el esfuerzo del alquiler por edades, se observa una marcada heterogeneidad y dinámicas diferenciadas según el ciclo vital.

- Los jóvenes y los séniores presentan los niveles medianos de esfuerzo más elevados. Sin embargo, entre 2020 y 2025 el esfuerzo de los séniores se reduce en 1,4 p. p., mientras que el de los jóvenes aumenta en 1,1 p. p. en el mismo periodo.
- El aumento del esfuerzo para la población joven es particularmente relevante, ya que el régimen de tenencia está estrechamente vinculado al momento del ciclo vital. La población más joven tiende a alquilar (o a residir en viviendas cedidas), mientras que, a medida que aumenta la edad, crece con fuerza la proporción de propietarios, hasta situarse cerca del 90% entre las personas mayores de 65 años.
- En contraste, las cohortes de mediana edad registran esfuerzos más contenidos, generalmente entre el 20% y el 25%. Aun así, el grupo de 30 a 45 años concentra el mayor incremento acumulado: +2,7 p. p. desde 2018.

Esfuerzo del alquiler por franja de edad

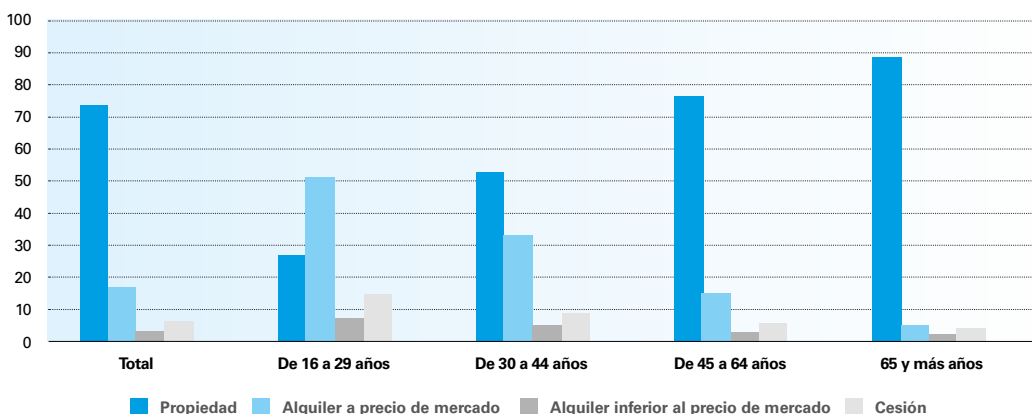
Ingresos destinados al alquiler (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de recibos de alquileres.

Proporción de la población por régimen de tenencia y edad en España

(%)



Nota: Datos de 2024.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

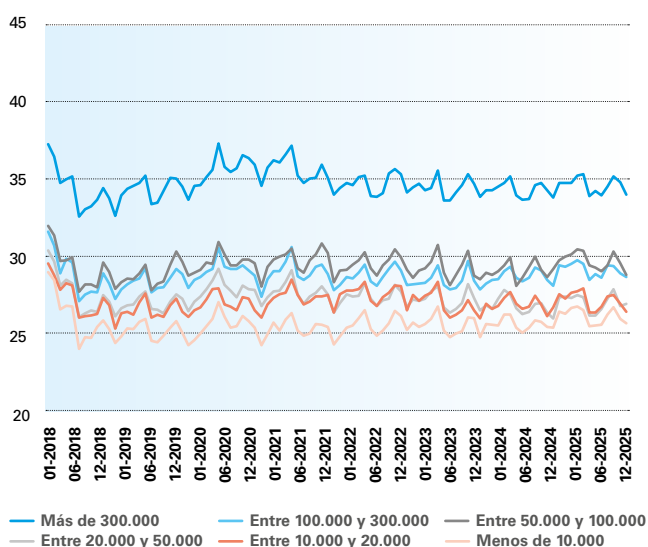
El esfuerzo del alquiler es mayor en los grandes municipios

El esfuerzo del alquiler presenta fuertes diferencias a nivel geográfico, tanto en el conjunto de contratos vigentes como en los contratos de reciente firma.

- En las grandes ciudades, definidas en la muestra como municipios con más de 300.000 habitantes, el esfuerzo mediano se sitúa en torno al 35%, y en el caso de los nuevos contratos alcanzan entre el 35% y el 40%, porcentajes cercanos al umbral de sobre-esfuerzo.
- En los municipios de menor tamaño, el esfuerzo es más reducido, generalmente entre el 25% y el 30%. Aun así, también en estas localidades los nuevos alquileres exigen un esfuerzo superior al de los contratos existentes y se sitúan alrededor del 30%.

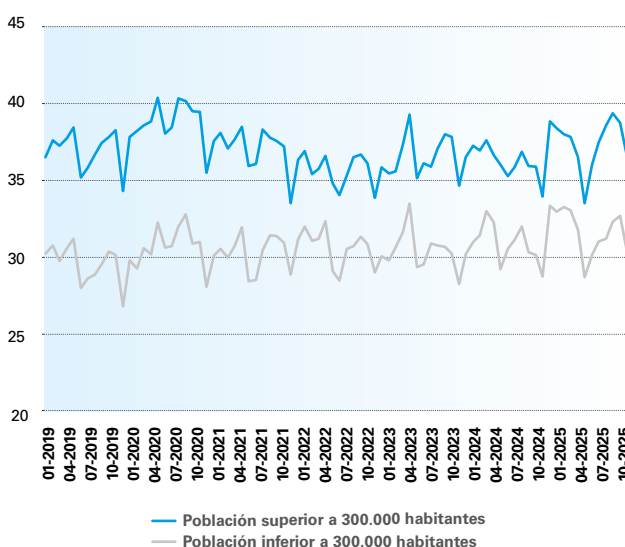
Esfuerzo del alquiler por tipo de municipio

Ingresos destinados al alquiler (%)



Esfuerzo del alquiler en contratos nuevos

Ingresos destinados al alquiler (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos internos de recibos de alquileres.

En conclusión, a pesar de que la mediana de esfuerzo se mantiene estable, el esfuerzo del alquiler es elevado para los jóvenes y los mayores en los nuevos contratos y, especialmente, en las grandes ciudades. Estos resultados muestran la necesidad de ampliar la oferta de vivienda en España y de hacerlo de una manera enfocada a mejorar la asequibilidad en los segmentos más tensionados. Un aumento de oferta con esta perspectiva contribuiría a aliviar los cuellos de botella del mercado del alquiler y a reducir su impacto sobre decisiones clave del ciclo vital –como la educación, la movilidad laboral o la formación de una familia–, y precisamente entre los colectivos más afectados.



Indicadores y previsiones

Variación anual (%), salvo indicación expresa

	Promedio 2000-2007	Promedio 2008-2014	Promedio 2015-2023	2024	2025	Previsión 2026 ¹	Previsión 2027 ¹	Tendencia
 Indicadores de actividad								
PIB total	3,6	-0,9	2,0	3,5	2,8	2,4	2,0	
VAB construcción	3,6	-8,6	1,3	4,8	5,6	3,8	4,5	
Inversión en construcción	5,6	-8,7	3,2	4,0	5,2	5,6	2,4	
Inversión en vivienda	7,4	-8,7	4,6	2,1	5,1	5,4	2,8	
Inversión en resto de construcción	3,6	-8,6	1,3	4,8	5,6	7,8	2,0	
Visados de inicio de obra (miles)	642	94	90	128	139	150	165	
Visados de inicio de obra	3,0	-34,2	13,6	16,7	8,8	7,9	10,0	
Certificados de fin de obra (miles)	482	230	71	98	88	104	124	
Certificados de fin de obra	9,0	-31,2	7,2	11,7	-9,8	17,8	19,0	
Confianza en el sector de la construcción (nivel)	13,1	-41,7	-11,8	7,8	16,0	-	-	
 Mercado laboral								
Afiliados total	3,5	-2,1	2,5	2,4	2,3	2,6	2,2	
Afiliados en la construcción	6,1	-13,5	3,9	-2,2	3,1	3,3	3,0	
Construcción de edificios	-	-14,4	4,9	2,0	3,5	4,0	4,5	
Ingeniería civil	-	-16,4	2,3	2,0	3,3	2,6	2,2	
Act. de construcción especializada	-	-8,9	3,4	1,8	2,8	2,6	2,2	
Afiliados en actividades inmobiliarias	10,3	-12,3	4,8	4,0	4,6	3,5	3,0	
Ocupados total (EPA)	4,3	-2,4	2,2	2,2	2,6	2,3	1,9	
Ocupados en la construcción (EPA)	7,0	-13,5	3,9	4,7	4,5	3,5	3,0	
Tasa de temporalidad en la construcción (%)	57,6	39,6	35,9	15,2	14,4	14,1	-	
Tasa de paro en la construcción (%)	7,5	22,8	10,8	7,2	6,4	6,0	-	
 Demanda de vivienda								
Compraventas ² (miles)	775	388	497	640	714	695	670	
Compraventas ²	-0,1	-8,7	6,9	9,7	11,5	-2,6	-3,6	
Vivienda nueva ²	12,1	-13,4	-0,8	22,7	16,1	2,8	3,5	
Vivienda de segunda mano ²	-7,8	-5,0	10,0	6,7	10,3	-4,2	-5,7	
Compraventas extranjeros ³	-	2,0	6,8	5,0	-1,7	-1,8	-2,8	
Compraventas segunda residencia ⁴	-	-10,5	5,4	9,7	10,0	-1,7	-2,6	
 Precios								
Precio de la vivienda (MIVAU)	12,3	-4,8	2,4	5,8	11,2	10,0	5,0	
Precio de la vivienda (INE)	0,0	-6,1	4,8	8,4	12,7	10,1	5,5	
Precio de la vivienda nueva	-	-4,4	6,4	10,9	11,3	-	-	
Precio de la vivienda de segunda mano	-	-7,5	4,5	8,0	12,9	-	-	
Precio del suelo	18,8	-8,8	0,6	9,7	2,4	6,1	6,8	
IPC alquiler	4,3	1,3	0,9	2,2	2,4	-	-	
 Ratios de accesibilidad								
Precio de la vivienda (% de renta bruta disponible)	6,7	7,9	7,0	7,2	7,7	7,9	8,1	
Esfuerzo teórico (% de renta bruta disponible) ⁵	37,8	38,7	31,1	35,2	34,7	36,0	36,5	
Rentabilidad del alquiler (%)	4,5	3,5	4,0	3,3	3,2	2,9	2,8	
 Financiación								
Número de hipotecas	2,9	-22,7	6,7	11,7	17,8	-	-	
Saldo vivo del crédito para la compra de vivienda	17,9	-1,0	-2,0	0,3	3,5	-	-	
Nuevas operaciones de crédito vivienda	17,7	-26,7	9,9	19,4	25,3	-	-	
Saldo vivo del crédito promotor y construcción	32,7	-11,6	-9,2	1,9	-	-	-	
Tasa de morosidad del crédito vivienda (%)	0,5	3,5	3,8	2,5	2,1	-	-	
Tasa de morosidad del crédito promotor y construcción (%)	0,5	20,2	13,5	3,4	3,3	-	-	

Notas: 1. Previsiones a febrero de 2026. 2. El promedio 2000-2007 para las compraventas de vivienda corresponde al periodo 2004-2007 y los datos provienen del MIVAU. Compraventas del INE a partir de 2007. 3. Compraventas por parte de extranjeros según el MIVAU. 4. Las compraventas de segunda residencia se estiman a partir de las compraventas realizadas en una provincia distinta de la provincia de residencia del comprador. 5. 2025 es el promedio del año hasta el 3T 2025. Fuente: CaixaBank Research, a partir del INE, del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), del Ministerio de Empleo y Seguridad Social y del Banco de España.

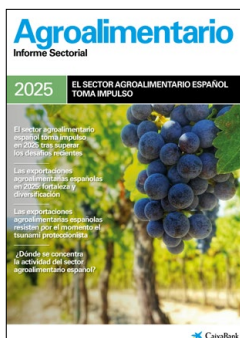
CaixaBank Research

Los *Informes Sectoriales* y el resto de publicaciones de CaixaBank Research están disponibles en la web www.caixabankresearch.com. A través de nuestros estudios, intentamos estimular el debate y el intercambio de opiniones entre todos los sectores de la sociedad, y favorecer la divulgación de los temas clave del entorno socioeconómico de nuestro tiempo.



Informe Sectorial Turismo 1S 2026

El sector turístico español afronta 2026 con bases sólidas y perspectivas favorables, tras la normalización del crecimiento pospandemia. En 2025, España reafirmó su liderazgo internacional al recibir 97 millones de turistas extranjeros y alcanzar un gasto turístico récord de 135.000 millones de euros, consolidándose como la segunda potencia mundial del sector. El PIB turístico creció un 2,7% y se prevé que mantenga un avance anual sostenido en torno al 2,5%-2,7% en los próximos años.



Informe Agroalimentario 2025

El sector agroalimentario español encara 2026 con vigor renovado, afianzando la senda de crecimiento iniciada en 2023 y con un marcado dinamismo de sus exportaciones. En paralelo, se enfrenta a un entorno comercial cada vez más exigente, marcado por nuevas barreras arancelarias en mercados clave como EE. UU. y China. A pesar de estos desafíos, mantiene su papel como pilar económico y territorial, clave para la competitividad internacional, la cohesión regional y la autonomía estratégica.



Informe Observatorio Sectorial 2S 2025

La economía española atraviesa una fase de expansión sólida y transversal, con un crecimiento equilibrado entre sectores y una notable resiliencia frente a un contexto internacional complejo. Además, la reducción de la temporalidad laboral y el buen momento de la industria manufacturera, en parte gracias a la ventaja competitiva energética respecto a Europa, son vientos a favor del actual dinamismo sectorial.



Informe Mensual

Análisis de la coyuntura económica española, portuguesa, europea e internacional, así como de la evolución de los mercados financieros, con artículos especializados sobre temas clave de la actualidad.



Notas Breves de Actualidad Económica y Financiera

Valoración inmediata de los principales indicadores macroeconómicos de España, Portugal, la eurozona, EE. UU. y China, y de las reuniones del Banco Central Europeo y de la Reserva Federal.



Monitor de consumo

Análisis mensual de la evolución del consumo en España mediante técnicas *big data*, a partir del gasto con tarjetas emitidas por CaixaBank, del gasto de no clientes en TPV CaixaBank y de los reintegros en cajeros CaixaBank.

Síguenos en:



www.caixabankresearch.com



Newsletter



CaixaBank



Pódcast

Te recomendamos:

Economía en tiempo real

Sigue la evolución de la economía española
a través de nuestros indicadores en tiempo real.

<https://realtimeeconomics.caixabankresearch.com>

El *Informe Sectorial* es una publicación de CaixaBank Research que contiene informaciones y opiniones procedentes de fuentes que consideramos fiables. Este documento tiene un propósito meramente informativo, por lo cual CaixaBank no se responsabiliza en ningún caso del uso que se pueda hacer del mismo. Las opiniones y las estimaciones son propias de CaixaBank y pueden estar sujetas a cambios sin notificación previa. Se permite la reproducción parcial del *Informe Sectorial* siempre que se cite la fuente de forma adecuada y sea remitida una copia al editor.

RealEstate&Homes

Hogares llenos de vida

En CaixaBank creemos que las empresas del sector inmobiliario merecen una atención especializada. Por ello, disponemos de una red de centros con equipos de profesionales especializados que dan cobertura a todo el territorio para acompañar al promotor durante todo el proceso de construcción, desde el inicio de la obra hasta la entrega de las viviendas. Del mismo modo, facilitamos también la financiación a los compradores a través de la subrogación del préstamo promotor, implicándonos día a día para crear hogares llenos de vida.



www.CaixaBank.es/empresas

